

Dou y de Bassols, Ramón Lázaro de, 1742-1832

**Conciliación económica y legal de pareceres
opuestos en cuanto a laudemios y derechos
enfitéuticos / su autor Ramon Lázaro de Dou y de
Bassóls.**

Cervera : por José Cánovas impresor, 1829.

Signatura: FEV-AV-M-00694

La obra reproducida forma parte de la colección de la Biblioteca del Banco de España y ha sido escaneada dentro de su proyecto de digitalización

<http://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Profesionales/Biblioteca/Biblioteca.html>

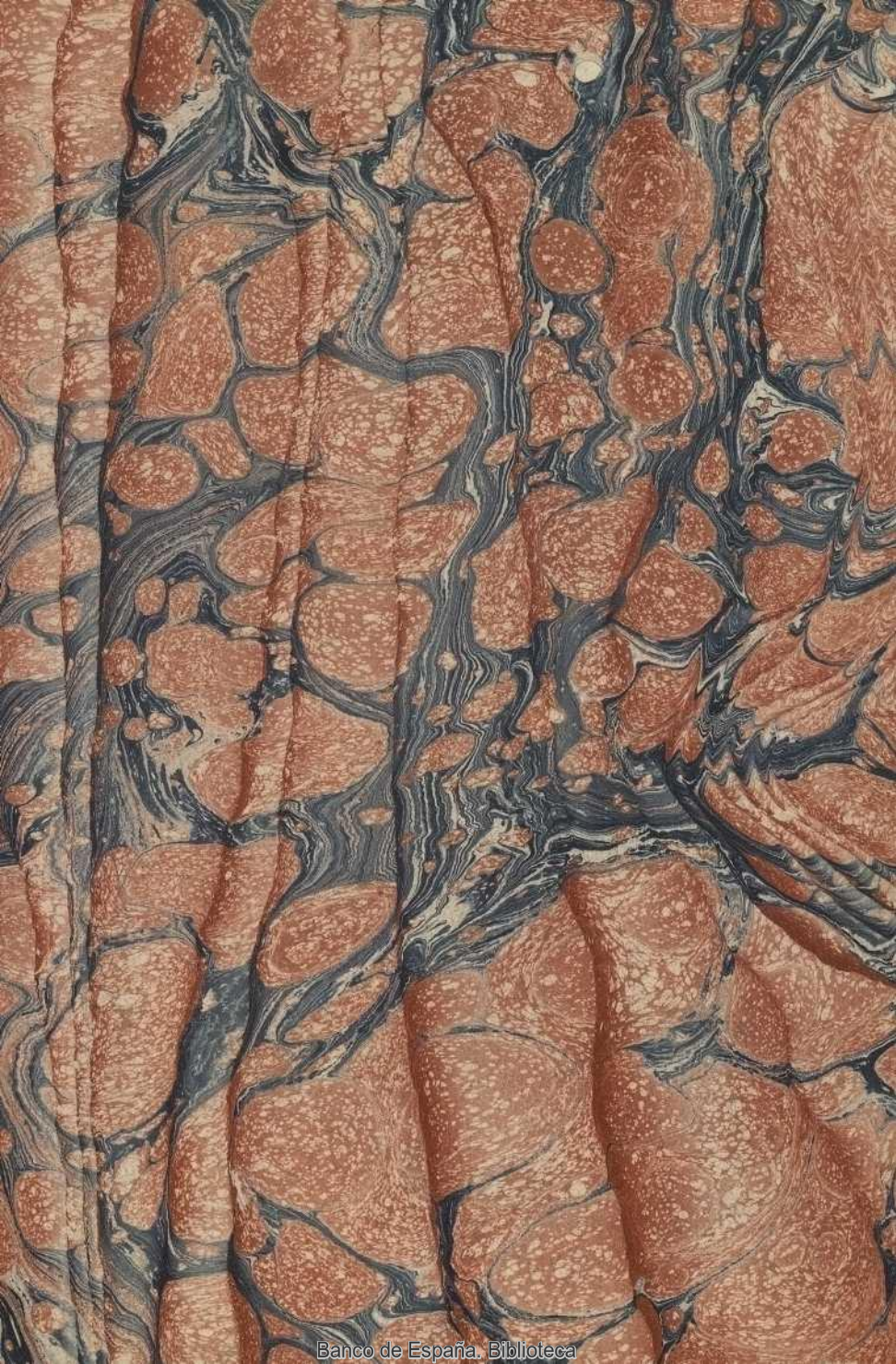
Aviso legal

Se permite la utilización total o parcial de esta copia digital para fines sin ánimo de lucro siempre y cuando se cite la fuente





Exlibris
Jesús Rodríguez Salmones



480

183

150

CB: 60000000112851
FEV-AU-M-00694

CONCILIACION

ECONOMICA Y LEGAL

EN

PARTECHAS OBRERAS EN CLASES

A LAUDEMOS

Y DERECHOS

EXTRINSECA

EL AUTOR

EL AUTOR, LEGADO DE DNU Y DE DAMEL,
NUESTRO SEÑOR DE LA SANTA IGLESIA DE LERIDA, Y
CONSEJO DE LA ECONOMICA Y SOCIAL UNIFORMIDAD
EN LERIDA

CONCILIACION DE LA R. I. O. O. O.

CONCILIACION DE LA R. I. O. O. O.

CONCILIACION DE LA R. I. O. O. O.



CONCILIACION
ECONÓMICA Y LEGAL
DE
PARECERES OPUESTOS EN CUANTO
A LAUDEMIOS
Y DERECHOS
ENFITEUTICOS:

SU AUTOR
DON RAMON LAZARO DE DOU Y DE BASSÓLS,
MAESTRE-ESCUELA DE LA SANTA IGLESIA DE LÉRIDA, Y
CANCELARIO DE LA PONTIFICIA Y REAL UNIVERSIDAD
DE CERVERA.

CON PERMISO DE S. M. (Q. D. G.)

CERVERA: POR JOSÉ CASANOVAS IMPRESOR.

Año 1829.



Ita factum est , ut à quarto saeculo christiano nihil fuerit
hoc contractu (emphyteutico) frequentius.

Laudemium est secundum leges quinquagesima
pars pretii sed mores hic admodum variant,
adeo ut iurisconsultus egregius Franzkius tractatum
singularem conscripserit , in quo variarum gentium
consuetudines egregie exposuit.

Heinec. *Elem. iur. civ. sec. ord. inst. lib. III. tit.*
XXV. §. DCCCCXXX. §. DCCCCXXXVI.

AL REY
NUESTRO SEÑOR.

SEÑOR,

Acaso de cuantos siglos han corrido desde la creacion del mundo hasta ahora nunca se ha visto tanta maldad y artificio como en el presente para desacreditar

*

todo cuanto tiene relacion con el altar y el trono. Los que entre nosotros se han dejado arrebatat de este espiritu de novedad ensalzan sobre manera el método de la legislacion por la mayor publicidad y consejo de muchos : pero todo el mundo ha visto , que la supuesta publicidad se ha reducido á un corto número de hombres, que sin mision alguna, con el solo arbitrio de papeles incendiarios y manejos subversivos , abusando del nombre de nacion han pretendido reclamar los derechos, que la misma en todas partes y tiempos ha acreditado ser bien diferentes, como va á demostrarse con una sencilla narracion de lo que siempre ha ocurrido.

Por las sagradas escrituras y por hombres doctisimos de tiempos antiguos consta bien , que casi todos los pueblos del universo fueron , y con una especie de derecho natural , gobernados desde su prin-

cipio por los Reyes : estos en todo tiempo, exceptuando algun Neron ó Domiciano, han sido realmente padres de la patria. Prescindiendo de lo mucho que puede decirse de otras naciones en cuanto á cuerpos sabios establecidos en ellas para cooperar con sus informes y propuestas al buen gobierno, me ceñiré á egemplos domesticos y recientes, que suelen tener en todo particular fuerza, y que por si mismos hablan en este asunto.

En su corte y en las provincias han tenido los Reyes de España corporaciones sabias con titulo de consejos, y otras con la realidad de serlo, aunque con diferente nombre, manifestando bien todas el fin de su instituto. Los libros y nuestros mismos codigos de legislacion convencen la libertad cristiana, con que las personas ilustres, que han ocupado las plazas de dichos cuerpos, y los Reyes han atendido y atienden á

lo mejor. Con tantos consejos, chancillerías y audiencias, con facultad de despachar en nombre del Soberano, ¿como puede faltar publicidad y consejo? De este modo nuestra monarquía por el dilatado tiempo de tres siglos ha dado en parte de Africa, en los vastisimos dominios de la América septentrional, de la meridional y de las Islas Filipinas de la Asia, órdenes y leyes, como en las provincias de Europa: en el expresado tiempo gozaban de gran beneficio los indios, sin dejar de ser aplaudido nuestro gobierno por muchos filosofos antiguos y modernos á pesar de algunos emulos ó enemigos: vivia con quietud todo el mundo; y nos respetaban las demas naciones: esto ha durado por espacio de tres cientos años; y se ha turbado casi todo con solos tres de revolucion. Estan al alcance de todos y bien patentes los amargos frutos, que ha producido el arbol de la soñada libertad,

y los muy suaves y felices de un buen gobierno.

Atenas y Roma por los excelentes escritores que tuvieron en sus mejores tiempos, han sido y serán siempre modelos de perfeccion para escribir con finura y crítica; pero no podrán serlo para mantener la tranquilidad particular de las familias, la duracion de los reinos y de los imperios. Su grandeza comparada con la española fué casi efúmera: el cálculo que se saca del cotejo se reduce á pocos años de esplendor en dichas republicas, muy desgraciados por sus frecuentes alborotos, ostracismos, con una barbarie nunca vista de escandalosas proscripciones; y en cuanto á nuestra monarquía á tres cientos de quietud, tranquilidad, sosiego y verdadera gloria.

A mas de tantos motivos generales para aplaudir el gobierno de los Reyes, y en especial de los de España, concurren en

mi otros particulares, que me estrechan con igual eficacia. V. M. no solo nos ha hecho un grande beneficio con el arreglo uniforme de la milicia togada por el mismo estilo de la armada, sino que nos ha dado un nuevo plan de estudios, dirigido todo á unir las letras con las buenas costumbres y nuestra Santa Religion, siguiendo las huellas de nuestros mayores, que fijaron los trofeos de la jurisprudencia y piedad española en las cuatro partes del globo y en los paises mas distantes de nosotros. Con el expresado método, sin detenerme en otras ventajas literarias, ni en providencias útiles en diferentes asuntos, se nos obliga á mayor estudio del de antes en nuestras universidades en cuanto al derecho real y particular de unas provincias respecto de las otras : á esto debo yo atribuir el proyecto, que en mis ochenta y ocho años he podido hacer con relacion á

laudemios , el cual en buenos términos se reduce al de una nueva ley agraria , fundandose en el de 1795 con varias excepciones.

V. M. ha tenido la bondad de darme licencia para imprimir el adjunto escrito : dignese tenerla ahora para recibirle con su acostumbrada benignidad , y concederme que vea el público estampado su Augusto nombre en este pequeño trabajo.

SEÑOR,

A L. R. P. de V. M.

Ramon Lázaro de Dou.

CONCILIACION

ECONÓMICA Y LEGAL

DE PARECERES OPUESTOS EN CUANTO

Á LAUDEMIOS

Y

DERECHOS ENFITEUTICOS.

1 **C**on la lisongera idea de pensarse , y de escribirse con novedad en estos últimos tiempos , se ha excitado un grito general en la Europa de la necesidad de propietarios de tierras para el cultivo : esta proposicion , que es verdadera en sí , utilísima en América, Africa y en alguna parte de Europa , no ha dejado de producir algun mal efecto ó diferentes daños , de que voy á hablar , dirigiéndose este escrito á la prueba , de que nuestros mayores con la luz de los romanos , y

I

por un medio bien económico y legal no solo hallaron felizmente propietarios, sino tambien propiedades: cosa que es y ha sido mas difícil en todos tiempos.

2 Los ingleses se tienen por hábiles y casi maestros en punto de economía pública: pocos serán los que á mí me adelanten en el concepto, que debe formarse de aquella nacion en dicha materia, sin dejar de reconocer, como debo, el mérito de muchas otras: pero las cosas han de tener sus límites: y de ningun modo puedo convenir en una de las providencias mas aplaudidas de Inglaterra en el asunto, de que voy á hablar: se alaba en muchos de sus escritos y en los de otras naciones el arriendo de una larga duracion.

3 Me admira ciertamente, que este estilo merezca tambien particular aprobacion en el brillante Informe de nuestra Ley Agraria: muchas veces me valdré de las luces, que él dá: pero no puedo aprobar lo que en él se lee en su número 218, y es lo siguiente: «¿ como se esperará de un colono, que descepe, cerque, plante, y mejore una suer-

te , que solo ha de disfrutar tres ó cuatro años?..... ¿ no es mas natural que , reduciendo su trabajo á las cosechas presentes, trate solo de esquilmar en ellas la tierra , sin curarse de las futuras , que no ha de disfrutar?" Háblase allí y en el número siguiente del arriendo de veinte y nueve años , y con referencia á tierras de mayorazgo : yo prescindiendo en este lugar de mayorazgos , y de si se deben en ellos permitir arriendos largos ú otra especie de pactos : solo mi idea es hablar de la enfiteusis en general : y dejando para despues el tratar mas largamente de este asunto , desde luego digo : *¿ no es natural, que el arrendador ó arrendatario , como le llaman algunos , al tiempo inmediato al finecimiento del arriendo en el año veinte y nueve destruya los bosques , disipe la tierra , y esquilme todo cuanto pueda , sin curarse de las cosechas , que no ha de disfrutar ? ¿ cercará la suerte , si vé que inmediatamente , ó poco tiempo despues , ha de dar por perdido el dinero y el trabajo ? ¿ hará un molino para mejorar la finca, ó un dispendioso riego para coger mas fru-*

tos , cuando piensa ó vé , que lo ha de dejar para otro ?

4 Parece ciertamente , que si con el largo arriendo no es igual el peligro , que se pretende evitar , es en buena parte el mismo : y si nosotros con nuestros moradores y los de otras provincias de España y de fuera de España , tenemos un medio regular y natural , con que el colono no solo tiene para veinte y nueve años la heredad , sino para ochenta y perpetuamente , con el poder de cercar , descepar , formar molinos , acequias , canales , y aun transferir á otros como si fuese propio el terreno ; ¿ no tendremos una mayor y decidida ventaja ? ¿ A qué fin pues para lograr una cosa inferior se ha de sacar todo de sus quicios ; hacer que lo que por derecho natural , derecho de gentes , y derecho civil ha sido temporal para pocos años , se haga casi perpetuo ?

5 En el modo de discurrir en favor de largos arriendos no solo hallo yo , comparándole con el nuestro , el indicado inconveniente de retraer á los hombres de la enfi-teusis y de la propagacion de la agricultura;

sino otro , que es de mucha consideracion : se supone , que el arrendador por espacio de muchos años podrá coger el fruto de sus gastos con la oportunidad de disfrutar por mucho tiempo de la alhaja ó heredad dada en enfiteusis : desde luego se vé , cuan pobre y miserable es este recurso , cotejado con el que tenemos nosotros , mediante el cual no solo puede disfrutar mucho tiempo el colono de la heredad enfiteutica , sino por siglos , disponiéndose de ella , como si fuese propia : ella realmente lo es en lo útil y ventajoso : pero aun , prescindiéndose de esto , debe hacerse otra reflexiön. Pregúntase , si despues de los años del arriendo largo con los frutos de la finca ha reembolsado y resarcido el arrendatario el dinero y el trabajo , ó no : si no los ha reembolsado , ni resarcido , he aquí una cosa del todo contraria al fin , que se busca , y que lejos de mover á los hombres á pensar en cálculos y pactos enfiteuticos , los desvía y aparta de ellos : si los ha compensado ; cuanto ha de sentir el colono el dejar una heredad , que con su producto le ha levantado de un estado miserable

á otro feliz, en el cual por sesenta, setenta ó mas años, siendo antes un pobre sin una huebra de tierra, ha gozado de un opulento patrimonio; ha mantenido una numerosa familia, y ha vivido con esplendor? Cualquiera que se haga cargo de lo que es el hombre ha de conocer, cuan sensible es el que un padre de familias, y unos hijos acostumbrados á disfrutar de muchos bienes, deban dejarlo todo en fuerza de un pacto, en que ya no se piensa: esto, para quien medite bien las cosas, y mucho mas para quien saque cálculos económicos, es un impedimento y un obstáculo, que de ningun modo se verifica en el estilo de nuestra provincia.

6 El pobre Melibéo en la primera égloga de Virgilio, lamentándose de que debia dejar lo que tenia bien cultivado en las cercanías de Mantua con motivo de las guerras, que habia habido, decia:

¿Impius hæc tam culta novalia miles habebit?

¿Barbarus has segetes?

Los plantíos y novalles hermosos, para quien ha cuidado del campo con primor y fatiga, tienen un increíble atractivo: con este

se dolia Melibéo de verse obligado á dejarlos , de tener que ir á varias partes , y entre estas á Inglaterra : en esta nacion no podria él decir ahora *Impius haec* : nada menos que eso , porque ni se trata de guerras crueles , ni de sus efectos , ni de que los legisladores ingleses hayan sido crueles en autorizar los arriendos largos : pero si Melibéo al fin de un arriendo de sesenta años en fuerza de un pacto antiguo y de ningun modo necesario de un señor del fundo , hubiera tenido que dejar en Inglaterra una heredad cultivada con afan y esmero , nos tendria á nosotros por mas humanos : y dejando el *Impius*, bien podria decir y diria :

Ingere nunc Meliboeae pyros.....

Ingere pues Melibéo insano

Peros apriesa : planta codicioso

Vides por órden : suda y muere en vano.

7 No solo el estilo , que indicamos de nuestro y de otros paises evita los dos grandes inconvenientes , que hemos referido ; sino que proporciona una complacencia particular , que no puede pasarse por alto. Léase lo que traen todos los libros de viages , que

han escrito los naturales de nuestro país , y los extranjeros : véase á D. Antonio Pons en los que escribió de España y de fuera : véase el Itinerario descriptivo de nuestras provincias hecho ó impreso en Valencia con relacion á la obra de D. Alejandro Laborde : véanse este y otros extranjeros : ni se necesita en esto de libros : con los ojos vé el caminante la diferencia de reinos y provincias : aun en España , en donde la agricultura está muy inferior á la de otros paises ; cuanta es la diferencia , que vá de unas partes á otras ? en donde reina la enfiteusis en el modo , que se explicará , se ven casas de campo deliciosas ; abunda la poblacion ; hay mil estilos de vivir , montes bien cuidados , plantíos hermosos , ingenios de agua , minas para sacarla de la profundidad de la tierra , sin dejarse cosa ociosa en ella ni en el mar : no se vé esto en otras provincias.

8 Asi como algunos economistas aplauden los arriendos de larga duracion , otros para aumentar el número de propietarios se vuelven contra los laudemios , rebajándolos extraordinariamente : lo que se ha conseguido

hasta ahora con este modo de discurrir es proporcionarse la acumulacion de las tierras, que se quiere y se debe evitar: lo que se logrará siempre es, que los dueños, faltando aliciente ó precision, no quieren desprenderse de lo que tienen: de este modo las alhajas ni se permutan, ni se venden, ni se arriendan, ni se dan en enfiteusis, ni sirven para cosa alguna, sino para pasar al heredero infructuosas é inútiles para él y para el público: esto se verá luego con evidencia.

9 El contar con muchos propietarios puede ser utilísimo en donde se trate de repartimiento de eriales, que casi están en una comunión primitiva de bienes, ó en donde sobren propiedades, como se ha dicho de algunas partes: en estas claro es, que no hay como repartir terrenos baldíos; y aumentando el número de propietarios, se proporciona el cultivo, porque un propietario mira con otros ojos, que el mercenario, la tierra de que cuida, siendo para él todo lo que se promueva y adelante. Pero lo que importa, lo que merece bien la pena de meditar so-

bre el asunto , es el pasar mas adelante ; hablar de provincias y tiempos , en que ya está hecha la distribucion de bienes , que es lo mas regular de la Europa : lo que importa averiguar bien es , como se ha de hacer el repartimiento , porque en esto yo veo casi tanta diferencia como en lo primero : y creo que cualquiera que cotege con cuidado el estado de unas provincias con otras y de unos tiempos con otros ha de persuadirse de lo mismo.

10 ; Se tiene por un rasgo de economía pública el arriendo de veinte y nueve , sesenta y setenta años ; y no será digno de atenderse un arriendo perpetuo ? ; se tendrá por felicidad de un colono el tener con toda seguridad una hacienda rica y hermosa, de que ha disfrutado por espacio de sesenta ó setenta años ; y no lo será , el que pueda continuar con el mismo derecho para siempre ? Es menester confesar , que en muchas cosas públicas y que tenemos á la vista , por preocupaciones de la niñez , estilos del país, en que se vive , tiempos en que egecuta tambien su imperio lo que se llama comunmente moda , se dejan de exâminar cosas en reali-

dad utilísimas. Entremos pues en el exámen de lo que indico : nada pido , y nada deseo , sino que el lector , desprendiéndose de toda idea , que se haya tenido hasta ahora, solo atienda á las razones económicas y legales con autoridades convincentes de hombres doctos de nuestra nacion , que voy á exponer. Para el fin , que me he propuesto, considero preciso hablar de los principios y progreso , que hasta nuestros dias ha tenido el asunto , y de cual sea y deba ser el obgeto principal, que sin duda es el siguiente.

11 Por la natural sucesion de padres á hijos con las últimas voluntades y disposiciones entre vivos de hombres libres en hacer uso de sus bienes , ó de los que cuidan como tutores ó curadores , llega el particular á ser dueño y poseedor de mucho , sin tener facultades para el desmonte de tierras incultas , molinos , acequias , canales , desecacion de lagos , navegacion , puertos ú otras operaciones dispendiosas y necesarias ó convenientes para que la tierra ó el mar rinda todo el producto que pueda dar.

12 Esto , prescindiendo de que Dios ha



condenado los hombres al trabajo , y de que ha encerrado benéficamente en la tierra y en el mar infinitos tesoros para estimularnos á lo mismo , á que se nos obliga , presenta la dificultad de buscar un medio , con que el dueño ó poseedor , sin desprenderse de los bienes ó alhajas , pueda proporcionar el cultivo : esta es la gran dificultad , que se verá haber habido en el mundo , sin parecer á muchos que lo sea. Si no hay dificultad grande en esto ; como es que en muchas provincias de la culta Europa se ven tantos eriales , tan triste soledad ; y en otras tanta poblacion , tanta alegría , tanta labor, industria , aprovechamiento de todo y actividad , sin quedar pie ni mano ociosa , cuando los demás miembros no pueden cooperar al trabajo ? este es el obgeto principal , á que debe atenderse , y que ha de ser la estrella de guia en este asunto : el hecho es constante y á ojos vistas : averígüese pues la causa de la diferencia ; y la antorcha de la historia , calculándose bien lo que se ha hecho en todos tiempos , puede darnos mucha luz , de la que se necesita en esta materia.

13 Los romanos tuvieron ciertamente la gloria de allanar dificultades grandes, que no pudieron vencerse hasta el siglo cuarto, habiéndose despues adoptado sus leyes en muchas naciones con una ligera mudanza y referencia unicamente á la variacion de precios, que no puede dejar de haber causado la sucesion de tiempos y acontecimientos grandes, que ha habido en el mundo.

14 La enfiteusis en el modo, con que se modificó en algunas partes en la media edad, y por nuestros mayores, es mas útil y mas ingeniosa de lo que parece: es un tesoro descubierto en el siglo cuarto, del cual algunos han sabido aprovecharse bien. Heineccio en el libro *Elementa iuris civilis secundum ordinem institutionum* entre el título 25 y 26 del libro 3 mezcla uno con el *de contractu emphyteuseos*: en este muy bien dice, que fué el contrato enfiteutico uno de los mas comunes en dicho siglo: despues se seguiria en lo mismo: él dice tambien, que Franzkio, citándole con mucho elogio, escribió un tratado particular, exponiendo muy bien las costumbres de varias gentes en cuanto á dicho

contrato : y refiriéndose al expresado autor y á otro , advierte , que hay mucha variacion en la tasacion del laudemio : cosa que desde luego debe atenderse , y de que será preciso hablar con extension. Entre los autores , que han escrito con critica y exâctitud sobre esta materia , añade Heineccio , y con igual ó mayor elogio , al referido Franzkio, á Pedro Burman en un tratado de *Vectigalibus* del pueblo romano. Estos autores por desgracia no son tan conocidos acá como debieran serlo : interin que carecemos de ellos, ó por lo menos no son muy comunes , hablemos de lo que se tiene por nosotros mismos dentro de nuestra casa.

15 No solo hay en alguna parte de la Europa estados , como los que he indicado con las autoridades de escritores sabios , sino que dentro de nuestra misma España tenemos provincias muy florecientes con el uso de la enfiteusis , aprobada por nuestros Reyes , quando ellas se incorporaron á la monarquía : y mi solicitud se dirige á exponer , por si puede ser útil , el que por un estilo muy semejante y conforme con el que he indicado , se

egecuté en todas partes la conciliacion económica y legal , que propongo , habiéndome dado impulso para trabajar este escrito , el deseo del bien general , la luz de sabios españoles y las consideraciones siguientes.

16 Yo desde niño estoy acostumbrado á ver con mis ojos los admirables efectos , que causa dicho contrato : pero no veo , que él esté introducido en todas partes , como lo vemos en Cataluña : en algunas lo está sin duda del mismo modo ó equivalente : yo no me hallo , ni debo hallarme instruido de las leyes y modo , con que esté autorizada la enfiteusis en todas las provincias : de consiguiente me limitaré á lo que me conste de la nuestra , y á lo que en general de todas las demás he visto y leído. En ninguna parte del Informe sobre la Ley Agraria he hallado , que se trate , de como generalmente en el reino se egecuta la enfiteusis en cuanto á censos perpetuos , laudemios y cosas menores relativas á dicho contrato : lejos de esto en el núm.^o 314 de dicho escrito veo manifestarse deseo , de que se haga general en el reino lo que es particular en algunas partes.

17 ¿Cuanto es lo que se lamentan los autores de aquel Informe en orden á la falta del debido repartimiento de baldíos y tierras concegiles desde el número 38 al 61? en el núm.º 167 se dice lo que sigue. “¿Hay por ventura en ellos (en los territorios de Andalucía) un solo establecimiento rústico , que pruebe la direccion de su riqueza hacia la agricultura? ¿hay un solo desmonte , un solo canal de riego , una acequia , una maquina, una mejora , un solo monumento , que acredite los esfuerzos de su poder en favor del cultivo? Tales obras se hacen solamente donde las propiedades circulan.” De esto es mucho muchísimo lo que ve todo el mundo en nuestra provincia con un particular uso de minas para sacar el agua de las entrañas de la tierra.

18 En el mismo escrito , hablándose de estos últimos tiempos , se dice en el núm.º 251 “¿No probará esto el egemplo de Cataluña , cuya agricultura é industria ha ido siempre á mas , mientras en Castilla siempre á menos?” Yo tengo por cierto , que la causa de esta diferencia nace de la que hay en-

tre el uso del contrato enfiteutico en esta provincia, y la falta de él en algunas de las demás, por lo menos en muchas cosas sustanciales ó en el modo. El Conde de Campomanes en la nota 332 del discurso 8.^o parte 4.^a del Apendice á la Educacion popular dice lo siguiente: "el repartimiento de las tierras baldías á censo perpetuo doblaría el vecindario, y daría gran renta á los propios: así lo hacen los dueños territoriales en todo el reino, y el Real patrimonio en Cataluña, Valencia y otras partes: la venta de baldíos sobrantes era una operacion bien entendida: guardada equidad con los pueblos, y dotando á todos sus vecinos con su suerte. Es necesario venir á parar en esta operacion para poner el reino en su natural y posible produccion."

19 Como quiera que sea, el mal en muchas partes del reino es tan conocido, como contestado por todos; y nunca puede ser inutil el tratar del remedio, especialmente quando en algun modo indican el que lo puede ser tantos hombres doctos de nuestra nacion.

20 Dicho remedio no debe ser la enfiteusis en general: esta es y ha sido siempre ala-

bada por todo el mundo como utilísima para la circulacion : en el Informe citado se habla muchas veces de la misma con el mayor elogio , como puede verse en los números 55 , 56 y en infinitos otros lugares : pero no es esta la cuestion , ni lo que se propone en este escrito , sino como ha de egecutarse dicho contrato , y de que modo ; en lo que es manifiesta y queda demostrada la variedad , que hemos tenido.

21 Para la inteligencia del asunto , que forma este escrito , es preciso hacer algunas reflexiones sobre los grandes acontecimientos , que han ocurrido en nuestro globo , y sobre los contratos , que de los mismos se han originado , debiéndose tener todo muy presente , á pesar de parecer , que se olvida por muchos. En el principio del mundo no habia aun imperios establecidos para elegir la materia , que hubiese de servir para moneda , ni el precio , que correspondiese á cada pieza. Todo debia reducirse á permutas ; siendo en esto digno de advertirse lo que , hablando del embarazo , que debia haber en las operaciones del comercio recíproco de unos á otros , dice

Smith en el libro 1.^o cap. 4 y es lo siguiente : « para este fin es muy verisimil , que fuesen sucesivamente meditadas y elegidas muchas cosas diferentes. En las edades mas rudas de la sociedad se dice haber sido el ganado el instrumento comun del comercio : y aunque no pudo menos de ser muy incómodo este medio de permutacion , hallamos frecuentemente valuadas las cosas en aquellos remotos tiempos por el número de ganado, que por ellas se daba en cambio. Las armas de Diomedes , dice Homero , no costaron mas, que nueve bueyes ; pero las de Glaucó ciento. En la Abisinia se asegura haber sido la sal el instrumento del comercio y de los cambios : en algunas costas de la India cierto género de conchas : pescado salado en Terranova : el tabaco en la Virginia : el azúcar en algunas de las colonias inglesas de las indias occidentales : los cueros ó curtidos en algunos otros paises ; y aun en Escocia hay en el dia un lugar, donde se dice ser una cosa muy comun, el que un artesano lleve clavos en lugar de moneda á la panadería y á la taberna.”

22 En el mismo capítulo ó en otra par-

te dice Smith lo que es regular, que se hiciese en el trueque, graduándose este por la cantidad de trabajo, esto es, que por lo que hubiese costado la adquisicion se graduase la equivalencia de una cosa con otra, como que si el cazar un cástor hubiese costado dos dias de trabajo y uno el gamo, se permutase un cástor con dos gamos: ese trueque de cosas formaba un contrato, al cual todas las naciones han dado el nombre de permuta.

23 El de venta fué posterior y del todo diferente. Establecidos ya los estados se formó lo que en todas partes se llama moneda y regularmente en metales, que por muchas consideraciones se han tenido como mas oportunos, especialmente los de plata y oro: se ha señalado á cada pieza su respectiva estimacion: de modo que habiéndose hecho el contrato con relacion á una cantidad, no puede rehusar el que ha de cobrar la pieza ó las piezas, que están autorizadas para formarla: entonces el convenio ó contrato ya sale de permuta: esto es general en todos los estados: luego está dicho por un cursante de leyes, que es esencia del contrato de venta,

el que haya precio, y que el precio ha de ser en dinero contante, *in pecunia numerata*, que es la expresion de nuestras leyes: pero no están desde luego vistos los efectos, que nacen de lo mismo, sobre lo que me parece conveniente poner aquí por entero lo que digo en una obra, que publiqué con el título de *Riqueza de las naciones, nuevamente explicada con la doctrina de su mismo investigador* parte 1.^a cap. 2 n.^o 14.

24 « Si se deslinda bien esta materia, decia yo, tanto económica como legalmente, se verá, que respecto de una nacion á otra nunca puede ser precio la moneda, sino mercadería en trueque, que es cosa muy diferente: por lo mismo se pedirá siempre mas ó menos por trueque por los estrangeros, segun fuere mas ó menos buena la ley de la moneda. Si nosotros vamos con nuestro dinero, en caso que se le dé mas valor del que le corresponde, á comprar en reinos estrangeros, es manifesto, que allá ningun caso se hace del valor extraordinario y extrinseco ó nominal de acá, no teniendo fuerza, sino en el estado propio la ley, que dá á la mo-



neda un valor , que ella intrínseca y realmente no tiene , ó que excede al que le dá la comun y pública estimacion : lo propio sucede tambien en los que de otros reinos vienen á vender en el nuestro. Otra razon legal hace evidencia de lo mismo : el dinero no puede considerarse como moneda , sino en cuanto se atiende principalmente en él el valor impuesto por la soberanía , que ha de ser superior de los dos contrayentes fijando precio al metal amonedado : por esta razon concibo lo que parecerá una paradoja , y es una verdad bien real , que ningun Rey puede en rigor comprar nada á otro Rey ; y que cualquiera trato ó contrato entre Reyes ó estados independientes , que parezca compra , si se analiza bien , es propiamente trueque ó permuta. Si reducimos pues el comercio de los vasallos de un estado á otro al comercio , que en sustancia hace una nacion con otra , como es preciso reducirle ; veremos , que tambien es permuta , y que de consiguiente no se atiende por los estrangeros el valor extrínseco ó nominal del estado , á donde se llevan las mercaderías , sino el real é intrínseco , que

tiene el metal ú otro cualquier género , de que esté labrada la moneda , en la estimacion comun de las naciones , ó el extrínseco del reino , que vende , ó por mejor decir permuta con comercio activo. La compra y venta es y ha sido siempre diferente de la permuta. El precio, que es esencial en el primer contrato , ha de ser precisamente en moneda : la pieza amonedaada puede ser y considerarse moneda y mercadería : cuando los que contratan con ella sola ó principalmente atienden el valor extrínseco ó nominal, esto es el que tiene impuesto en el estado , sin detenerse en exâminar la bondad intrínseca y real de la materia, es moneda ; y el contrato , con que se dá alguna cosa por una pieza amonedaada , es venta : si en la pieza amonedaada sola ó principalmente atienden los contrayentes su bondad intrínseca y real , es mercadería ; y el contrato , en que se dá una pieza amonedaada por otra cosa , es propiamente permuta. Conviene muchísimo al que desee adelantar en la inteligencia de lo que se trata en esta obra, el estar bien firme en estos principios , que son ciertos , bien comprobados con lo que re-

sulta de todo comercio, y por otra parte muy olvidados ó entendidos con confusion de ideas, porque hablándose del comercio de nacion á nacion se dá siempre el nombre de moneda al oro y á la plata, con el de compra al contrato, que es permuta, como lo veremos luego en varias autoridades de Smith: y se pueden dar en algun modo dichos nombres, cuando no se deslinda bien la cuestion, siendo así que ni la realidad, ni los efectos son de moneda, ni de venta.”

25 Cada pieza amonedada, haciéndose esta en las casas de moneda con el cuidado, medida y exáctitud, que iban proporcionando los conocimientos de las cosas, debia y debió representar su valor y el de lo que debia comerciarse entre unos y otros: con esto solo se salió de un grande apuro: ya se ha visto el embarazoso obstáculo, en que se hallaban los hombres con la permutacion de las cosas, siendo en unas partes el ganado, en otras la sal, en otras las conchas, en otras el pescado, el tabaco, el azúcar, los cueros ó curtidos, los instrumentos, de que era preciso que se valiesen los contratantes en sus

grangerías : cotégese este uso embarazoso con el de la moneda , especialmente cuando esta consistia en oro y plata por la útil y general estimacion , que tienen en todas partes dichos metales con alguna excepcion de la plata en Asia , y por las apreciabilísimas circunstancias de su hermosura , su limpieza , su duracion , su resistencia á todo contrario hasta el fuego , su ductilidad para tirarse en hilos delgados , y embellecerlo todo de mil maneras , su liquidacion para dividirse y unirse , su facilidad en el transporte , su escasez y la cantidad grande de trabajo , que en sí contienen : los otros metales no tenian , ni tienen una estimacion tan generalmente reconocida en el mundo : pero no dejaron , ni dejan de tenerla en algun modo ; y por otra parte entre los del mismo país era ó es bien conocida con la misma relacion al oro y á la plata , pudiendo con ella hacerse combinacion por los extranjeros.

26 Con el uso de la moneda ya pudo pensarse en otros contratos : uno de los que inmediatamente se introdujo fué el de la venta ; y por esto mismo debe entenderse y des-

envolverse bien lo que dicen todas las leyes, y lo que á algunos parece una mera sutileza: en la venta y compra es necesario el precio, y este debe consistir en moneda ó en dinero contante: con la venta pues, asi como se hacía antes generalmente con la permuta, se transfirió por el vendedor al comprador el dominio, ó lo que llaman los juristas condicion *usu capiendo*, esto es la proporcion ó el derecho de adquirir mediante la posesion por los años prescritos por la ley con la usucapion ó prescripcion: el comprador transfirió pues al vendedor el dominio del dinero: cada una de estas cosas incluye la obligacion respectiva y reciproca de los contrayentes, necesitandose para la adquisicion de dominios, ó de lo que se llama *ius in re* derecho sobre la cosa, lo que se dice por los juristas *tradicion*.

27 Otro de los contratos, que mediante el uso de la moneda se introdujo entre los hombres, fué el del arriendo: no hallándose algunos en la necesidad de vender, es regular, que cada uno atendiese á lo suyo mediante el arriendo: este era para limitado tiempo: estipulábase con él el que alguno por el

trabajo , que debiese hacer en favor de otro, ó por el uso de alguna alhaja , pagáse cierta cantidad de dinero en determinado y limitado tiempo : con este contrato ni se enagenaba el dominio , ni lo que llaman los juristas *ius in re* , ni siquiera la posesion : no veo , ó no sé que haya ley romana , que prefige con determinacion el tiempo del arriendo : pero convienen todas las leyes , en que no se enagenaba el dominio , ni el *ius in re* , ni aun la posesion : y tanto por esto como por todo lo demás del contrato , parece que él debia ser para tiempo con bastante limitacion. Arriba ya hemos dicho , y debe repetirse aquí, que ha habido mucha diferencia entre las naciones : en muchas , y en especial para el contrato enfiteutico , ha habido y tenemos tambien nosotros en Cataluña derecho en cuanto á tenerse por enagenacion el arriendo con tiempo , que pase de algunos años por lo relativo al efecto de acreditarse laudemio : de otro modo es claro , que si el contrato enfiteutico es útil , como ciertamente lo es en opinion de cuantos hombres hay en el mundo , podrian trampear el derecho de laudemio.

mió y los demas, que tiene el domino directo.

28 Análogo con la venta y con el arriendo debemos tambien suponer al contrato de sociedad ó compañía, especialmente en los colonos, que no tienen arrendado con determinado precio lo que está en dominio de otro, sino que dan parte de lo que cogieren: esto segun como puede reducirse á sociedad ó compañía.

29 Todo lo que se ha dicho de permutas, ventas, arriendos y sociedad, no solo está conforme con las leyes romanas, sino con las leyes de todas las naciones de Europa: todos los autores de jurisprudencia unánimemente convienen con lo dicho, bastando citar los que son bien famosos y conocidos por todo el mundo, Vinio, Heineccio y Domat.

30 Los males, que habia antiguamente en la contratacion y grangería de los hombres, quedaron muy remediados con el uso de la moneda y contratos referidos; pero no del todo: porque ninguno de dichos contratos bastaba para el caso, que era y es muy frecuente, esto es de que el dueño de un territorio y de una heredad no tuviese dinero

para formar una nueva poblacion ó para operaciones indicadas en el númº 11, sin quererse por otra parte desprender de la propiedad ó propiedades. El dominio de estas se perdía con los contratos de permuta y de venta : los de arriendo y de sociedad daban ó dan poco para lo que se necesita en los indicados casos.

31 Se dirá tal vez, que el dueño podia permutar ó vender la propiedad. Pero la permuta es mas ardua, que la venta por la dificultad de hallar cosas, que sean equivalentes entre sí : y tanto en la permuta, como en la venta concurre el embarazo mayor en no quererse desprender el hombre de lo que es suyo, sin tener necesidad ó alguna ventaja en hacerlo : ¿ y que ganancia ó aliciente puede encontrar en vender el dueño un erial, que nada vale ó en permutarle ? bien conocida es en esto la naturaleza humana : ¿ y que mayor prueba puede darse de la grande dificultad en vencer la repugnancia indicada, que lo que trae el Informe de la Ley Agraria ? en la nota al númº 148 de la misma se dice, que la acumulacion de tierras en tiempos antiguos

era tanta , que en la edad de Ciceron solo se contaban en Roma dos mil propietarios , calculándose su poblacion en un millon doscientas mil almas. Allí mismo consta , que toda la propiedad de Africa pertenecia en tiempo de Neron á seis solos ciudadanos , y que este abuso fué creciendo hasta fines del siglo cuarto. Entonces habia la libertad de escribir y obrar , que tanto se vocea ahora : habia ingenio : habia estudio.

32 ¿ Como es pues que se padeció este mal ? la realidad es que le hubo , y que con el ingenio de los romanos unido con las luces de los siglos oscuros se ha hallado un remedio muchísimo mejor , que el celebrado arriendo de los modernos.

33 Acaso admirarán algunos , que aquella nacion , que se manifestó tan docta en jurisprudencia , tardáse tanto tiempo en hallar el medio ó contrato enfiteutico , que tanto en carecemos : pero á los despreciadores de todo derecho antiguo poco podrá detener semejante reflexion ; y á los apasionados de la jurisprudencia romana todo lo que hasta ahora se ha dicho y se irá diciendo , debe ser prueba

de la grande dificultad, que habia en hallar recurso el género humano para poderse aplicar al trabajo, á que está condenado, y prueba igualmente que le hallaron los romanos.

34 Estos fueron valientes y guerreros: de poco en poco extendieron su dominio en el principio: conquistaron despues la Grecia; y esta nacion tuvo la felicidad de ser vencedora de los mismos, que la habian conquistado segun la sabia sentencia de Horacio: unidas estrechamente de este modo las armas con las letras se vió una disciplina militar en los egercitos, y una prudente inteligencia en el mando de los pueblos, que nunca se habia visto: desde el monte Tauro de la Asia hasta la última Thule de Inglaterra volaban las águilas romanas; y en todas partes se respetaba el nombre de aquel imperio, obedeciéndose á sus leyes: bien claro es cuanta inmensidad de tierra sobraba á los romanos, estando bajo su dominacion todo lo que ahora forma reinos poderosos, ricos y temibles en Europa y en otras partes del globo conocido.

35 La inmensidad de tierras sobrantes, la atencion cuidadosa al gobierno de tan infini-

to número de pueblos, el entusiasmo de expediciones ruidosas de armas y de descubrimientos en las ciencias, insensible y notoriamente debia distraer de otras cosas: poco cuidado debian tener los hombres sobresalientes de aquel imperio de menudas y prolijas operaciones de agricultura y comercio, á cuya solicitud se han visto obligadas las naciones en tiempo posterior: algunas por la necesidad de un corto territorio, y todas por un acontecimiento, que no se ha verificado hasta el siglo decimo quinto: este, á pesar de que se advierte por pocos el efecto, es el unico que ha producido en el mundo un nuevo estudio de comercio, y de lo que debe facilitarle.

36 Hablo de las minas, como las llama Smith, plateras de América: antes habia plata y oro en el mundo: pero no le habia en la cantidad, que pudiese facilitar la contratacion entre todas las naciones: ¿como podian servirse, especialmente unos y otros en lugares distantes, del ganado, de las conchas, del pescado salado, tabaco, azúcar y cosas semejantes? dificultad en saber lo que podia

permutarse en cada region; dificultad en llevar las cosas desde lejos; y dificultad en acomodar á los contrayentes la permutacion de una cosa con otra. En el tiempo posterior á 1500 con los metales y especialmente con el oro y plata, está á mano lo que no tenian antiguamente los hombres, esto es una mercadería en trueque aptísima y oportunísima en todo el mundo para cambiar y adquirir cualquiera cosa, que se desee: muchos al oro y á la plata los llaman regularmente moneda: y algunas veces lo son dichos metales con toda propiedad: pero en las mas solo lo son con expresion abusiva: en la realidad, si se hace el cotejo de una nacion respecto de otra, no lo son: son entonces mercadería en trueque, y casi con la misma aptitud, que la moneda de plata y oro entre los de un mismo estado: veo que mucha gente confunde una cosa con otra; y que no se hace en esto la distincion, que debiera hacerse: hay mucha diferencia entre las dos cosas tanto economica como legalmente.

37 Los romanos, pues, ya con el motivo de que en su tiempo era imposible aumen-

tar la negociacion y tráfico regular en el modo, que vemos haberse pensado despues del descubrimiento de las Américas, ya por la inmensidad de tierras que tenian, ya por las expediciones ruidosas de armas, de letras y gobierno de infinitos pueblos, no pensarían en el contrato, de que se habla ahora: en los primeros siglos los particulares celebrarían en el modo que les acomodase y les fuese posible los contratos de permuta, de venta, de arriendo y de sociedad.

38 Cuando cesaría ya en todo ó en parte el espíritu de conquistar, entraría el mayor cuidado de la agricultura: entonces se pensó en un nuevo contrato, que fué el de la enfiteusis: esto se verificó en tiempo del Emperador Zenon ó acaso de otro: como quiera que sea, la nueva invencion de este contrato debe referirse al siglo cuarto, conviniendo en esto generalmente Heineccio y todos los autores críticos: se titubeó en el principio sobre si el contrato debia reducirse á venta, ó á arriendo; y se dudó como podria egecutarse el fin, que se llevaba, de que el ciudadano, que no tuviese dinero ó facultades correspondientes

para mejorar el cultivo, pudiese hacerlo mediante otro con pactos ventajosos, sin desapropiarse absolutamente de la finca, que era entonces y es ahora lo mas arduo, si se consulta la naturaleza del hombre y la experiencia de todos los siglos.

39 Pero veámos ya mas de cerca lo que está establecido por las leyes romanas en cuanto al contrato enfiteutico. Su principio era y fué para facilitar los plantíos y siembra de terrenos y bosques incultos, que por falta de facultades no podia emprenderse por el dueño: indica esto el mismo nombre, que es griego: pero despues fué extendiéndose á casas dentro de la ciudad y á cualquiera alhaja, que pudiese proporcionar utilidad en el uso.

40 Él es un contrato de los que los juristas llamamos *consensuales*, esto es, que ya se dá por perfecto con el consentimiento recíproco de los contrayentes, y con accion personal para obligarse los interesados: con la entrega ó *tradicion*, como se llama, se transfiere el derecho real de todo lo útil en el modo, que se verifica en la venta la translacion del dominio: algunos creen que para

la perfeccion del contrato se necesita de escritura, y otros que no, siendo esto de poca sustancia por el estilo regular de los hombres, en que una cosa de tanto interes no dege de hacerse constar por escrito: es muy amplio el derecho real, que con él se transfiere de uno á otro: el enfiteuta puede imponer servidumbre; variar y alterar en todo el orden y estado de las cosas; gozar de un derecho, que se llama perpetuo; transmitirle al heredero, enagenarle, y vindicarle con accion de las que se llaman *reales* ó vindicativas contra cualquier otro poseedor y contra el mismo dueño: en orden á si tiene ó no dominio hay leyes encontradas, explicándose facilmente con la interpretacion, de que las unas hablan del pleno dominio, y las otras del que se dice enfiteutico: todo esto se entiende, guardándose al que concede la enfiteusis los derechos, que respectivamente le pertenecen, esto es, el reconocimiento de dominio directo en el otro; el cobrar con este motivo el canon anuo, que en establecimientos antiguos es un par de pollos ó cosa semejante; el derecho de tantéo, si se trata

de enagenar la alhaja con el del laudemio, si ha de pasar ella á un extraño ó pariente transversal: pues por lo que toca á hijos y nietos, considerándose en estos no tanto adquisicion, como continuacion de dominio, ni por derecho romano, segun creo, ni por el nuestro, ni, segun me persuado, por el de otras naciones, debe él pagarse: en todas partes suele estar prevenido con el fin de evitar fraudes, que el arriendo para determinado número de años, como de cinco, seis ó siete se tenga por enagenacion para el efecto de pagarse laudemio ó parte de él. Nosotros tenemos una constitucion muy laudable, y es la de que el colono pueda impunemente dimitir la alhaja enfiteutica en favor del dueño directo: esto es ciertamente bien favorable al colono: no sé, si es conforme con el derecho romano: mucho lo dudo, porque el enfiteuta reciprocamente se obliga: bien que tambien puede entenderse obligacion condicional y subsistente, mientras se disfrute de la alhaja: importa poco en esto la averiguacion: tambien se acostumbra imponerse al enfiteuta la obligacion de mejorar la alhaja;

y esto se considera ó es ya lo natural del contrato. Los escribanos tienen regularmente en todas partes, y creo que esto lo traerán las leyes romanas ó estarán conformes con lo mismo, diferentes obligaciones, que necesitarían de una menuda explicacion, debiéndose por lo mismo omitir en este lugar: se reducen todas, á que de ningun modo se pueda ocultar la celebracion de este contrato con el fin de evitar los fraudes, que suelen hacer los hombres, cuando tienen interes en el asunto. Parece que esta es cosa bien pequeña; y es muy grande, ó acaso la mas sustancial en el asunto; porque si no hay observancia en lo que se ha prescrito, ó debe prescribirse á los escribanos, es increíble el mal, que de esto puede y debe verisimilmente seguirse.

41 En ninguna ley romana hallo, que el cúmulo de facultades, que se han expresado, y que creo comprender todas las que por derecho romano se dan al enfiteuta, se llame dominio útil: pero tanto si está autorizado por el derecho romano, como si deja de estarlo, dicho nombre es el que con mucha propiedad le han dado hasta ahora todos los

escritores de la media edad: lo mismo debe decirse en cuanto al dominio directo, que se reconoce en el que concede la enfiteusis.

42 En Cataluña hay constituciones aprobadas por todos los Reyes, practicándose lo mismo que acaba de decirse con relacion al derecho romano: si hay diferencia, será en muy poca cosa: con todo una hay, que es muy sustancial, y la que en mi juicio forma la utilidad del contrato: por derecho romano segun la ley 3. *Cod. de Iur. emphyteutico* el laudemio, esto es el derecho, que debe pagarse introduciéndose un nuevo colono para ser reconocido del domino directo, es una quincuagésima parte del precio: en Cataluña es muchísimo mayor, y casi un tercio en el modo, que voy á decir, copiando lo que publiqué en los números 18, 19, y 20 del cap. 9 parte 4.^a de mi obra citada: allí despues de haber explicado lo que se hace en nuestro país, digo lo siguiente.

43 De este modo el pobre con las esperanzas lisongeras de buen éxito en las empresas, que siempre alimentan al hombre, y contando con tener hijos y con no perder nada

en caso alguno, ha tenido en esta provincia, y tendrá en cualquiera otra, que la imite, un fuerte impulso para ocuparse en labrar la tierra : el hombre rico tambien le tendrá en desprenderse de su alhaja, concediéndola en enfiteusis, porque saca mucho mejor partido, que teniéndola ociosa : pues, aunque con referencia á un colono se expone á pasar dos ó tres generaciones sin gozar nada de lo que fué totalmente suyo, saca su cuenta de percibir algo de lo que nada le dá, y otra cuenta mucho mejor, si tiene muchas propiedades, ó se habla de todas las tierras de un término ó de mucha parte de ellas : en estos casos entre lo moderado del censo en muchos, y lo eventual del laudemio en otros, cuando la finca por sucesion, venta ú otro contrato no pasa á hijo ó descendiente por linea recta, sino á un tercero, puede contar con un producto cierto de año medio en un quinquenio ó decenio : por otra parte la consideracion de que el colono deberá siempre apellidarle á él por domino directo, á cuyo fin hay providencias conducentes, le hacen vencer aquella natural re-

pugnancia, que tiene el hombre á desprenderse de lo que es suyo.”

44 “Ahora se dirá acaso, que el pagar un tercio con título de laudemio en la enagenacion de la alhaja enfiteutica, es cosa demasiadamente gravosa, sin atender, á que el colono ha pasado un siglo ó mas, disfrutando de una grande heredad con solo pagar anualmente un par de gallinas: no hay remedio: si el censo es pequeño, el laudemio ha de ser grande: si el censo es crecido, puede el laudemio ser menor: pero en muchísimas cosas, que solo pueden beneficiarse con el contrato enfiteutico, no hay que esperar grandes censos: harto hace el colono con entrar; y harto hace el domino directo con desprenderse.”

45 “Yo no insistiré, en que una tercera parte del precio de la alhaja sea lo justo ó lo que corresponda en razon del laudemio: pero, prescindiendo de esto, de que en algunos distritos de Cataluña se paga menos, y de que en todos el domino directo, á fin de facilitar las enagenaciones, se conviene fácilmente en reducir el uso de su derecho á

una tercera parte del tercio, y muchas veces á menos, diré que la experiencia nos enseña, que de dicho modo se ha conseguido una gran felicidad y mayor, que la que podia esperarse : diré, que sino se equilibra el contrato de modo, que no solo el colono, sino tambien el propietario tenga mucha utilidad, es en vano esperar por medio de la enfiteusis y pobladores de tierras baldías, el adelantamiento de la agricultura, y que la razon y la historia demuestran esto con evidencia.”

46 La historia, que es la maestra de la vida, nos enseña muchas cosas en esta materia : por ella sabemos, que en el principio del mundo no podia haber sino permutas con mucho embarazo; que las terribles distracciones, y falta de oportunidad, que tuvieron los romanos para pensar en un medio, de que necesitaba el mundo para facilitar el adelantamiento de la cultura, no permitieron, que se pensase en él; que esta necesidad causó la acumulacion de propiedades hasta el siglo cuarto; que en este no dejaron de hallarle los jurisconsultos de Roma; que la translacion de su imperio á Constantinopla dificultó

mas lo que antes era sumamente arduo; que á este mal se añadió el de la incursion de los bárbaros; que en muchas naciones en los siglos oscuros se modificó muy bien la enfiteusis variandose en alguna, aunque pequeña cosa, lo que habian hecho los jurisconsultos romanos; que de dicho modo no solo se hallaron propietarios sino propiedades; y que los hombres con la brillantez del oro y de la plata se desviaron mucho de la agricultura, que debia ocupar principalmente su atencion.

- 47 En favor de esto último es mucho lo que á voz en grito dicen los autores con excepcion de algunos preocupados por el comercio: los demas estan en gran número y autoridad acordes en que el principal fundamento de las riquezas de una nacion es la agricultura. Es ciertamente dignisimo de leerse sobre este asunto lo que dice la Ley Agraria núm.^o 258 y en los 303, 318 á 336, lamentándose de la predileccion, que se ha dado en los últimos tiempos al comercio, desviando insensiblemente á los hombres de la ocupacion y trabajo debido en el cultivo de la tierra.

48 ¿Cuanto declama tambien en favor de la misma agricultura Adan Smith, en el cual he leído dos razones, que siempre me han parecido particularmente convincentes y sutilmente pensadas: por lo mismo, á pesar de que parece, que lo que se lee en la Ley Agraria agota el asunto, juzgo que pueden tener aquí las dos oportuno lugar. La una de ellas es, que las manufacturas y el comercio solo reproducen lo que se ha gastado: el zapato por egemplo contiene el precio de las primeras materias, que han servido para coger los bueyes en América, para el trabajo de los conductores de sus cueros, que los han traído á Europa, el de los zurcadores, y el de los demas artifices, que los han fabricado: pero nada mas: la tierra aumenta; trabaja con el hombre; y á mas de lo que vale la cantidad del trigo, que se echa en ella, y de las labores de siembra, cultura y recoleccion dá cuatro, cinco ó seis, y mas de aumento. La otra razon, que he indicado, es el dividir Smith todos los hombres de un estado en tres clases: primera de los que tienen derecho de dominio ó cual-

quier otro de diferente especie sobre las tierras : estos , dice él , y dice bien , que tienen esencialmente unidos sus intereses con los del estado : nadie puede aumentar el fruto de la finca sin que su mejora lo sea tambien del estado : este con un molino ó riego , que no habia antes , es mas rico despues. La segunda clase es de jornaleros : se verifica en estos lo mismo : el aumento de su salario siempre lo es de la riqueza de la nacion , por ser una prueba bien clara de la union de capitales para mejorar las cosas. La tercera clase es de comerciantes : en estos no se verifica lo que en las dos clases primeras : todo es al revés : cuando el interes sube á diez , á doce , á veinte , y aun á cuarenta , como ha sucedido algunas veces , mayor es su ganancia : entonces se verifica la ruina y la destruccion del estado , cesando la facilidad de adquirir capitales para ganar trabajadores y dueños con las mejoras de todo : los buenos comerciantes ya conocen y distinguen bien esto : pero la inteligencia en lo referido no quita la distincion , y la realidad de la grande ventaja de la agricultura.

49 Despues de haber explicado lo que nos presenta la historia, veamos lo que nos dice la justicia, que es la que no solo puede dar luz, sino mandar en el asunto como en su propio reino. En el contrato enfiteutico, como en todos los demas, es bien claro, que todo lo que principalmente debe atenderse es la igualdad en lo que se conviene por los contrayentes: si se permuta una cosa con otra, esta debe ser equivalente á la que se reciba: si se vende, el precio debe ser correspondiente á lo que se compre: lo mismo debe decirse del arriendo y de todos los demas pactos y convenios: y aunque el derecho público no se mete en cosas menudas y prolijas, no deja de oír á los que se llaman á engaño en la mitad del justo precio: en lo que no llega á tanto lo disimula por el indicado motivo de nimiedad: pero por lo demas si el hombre defrauda á otro en alguna parte, sin dar lo que por comun y pública estimacion corresponde, es en tanto grado injusto, en cuanto se aparta de dicha igualdad y equilibrio: esto es claro, y evidente por si en todos tiempos

sin necesitar de pruebas , ni de historias.

50 Aun en el contrato enfiteutico concurre un motivo particular , que no hay en otros : se dudó , si este contrato debia reducirse á venta ó á arriendo : asi consta como se ha dicho númº 22 á 33 : ¿ y no es verdad tambien , que él tiene alguna parte de uno y de otro ? ¿ pues si en los contratos de venta y de arriendo siempre ha debido atenderse el valor de la cosa vendida ó arrendada por lo que le daba , y dá la general y pública estimacion ; ¿ que motivo hay para dejar de seguir en la enfiteusis una regla , que es general en todos los contratos , y particular en los que se consideran análogos y casi idénticos con la misma enfiteusis ?

51 Hay todavia otra razon muy poderosa ; y es la de que el derecho , en donde está establecida la enfiteusis , deja á los contrayentes la cantidad del censo : yo por lo menos veo en esto muchas diferencias de unos á otros : por otra parte no creo , que haya ley que determine cantidad de censo : ¿ porque pues no ha de ser lo mismo en el laudemio ?

52 Prescindamos de esta reflexion : de-

gémonos por un instante de lo que sabiamente enseña la teórica, y detengámonos en lo que trae la practica: figúrese pues el caso, en que por haber heredado el hombre un término redondo de mucha extension del todo erial, ó que le haya logrado con la adquisicion del estado, quiere proporcionar un buen cultivo por medio de muchos colonos: es precisa entonces la edificacion de casas para nuevos pobladores; emprender la costosa fábrica de una iglesia; dotar un cura; construir un molino; proporcionar agua, alomenos para beber, y hacer alguna vez un dispendioso riego; facilitar aperos de labranza; buscar moradores, que quieran avecindarse en una nueva poblacion; comprar ó pagar el diezmo de las yerbas y otros pequeños gastos, que siempre ocurren: ¿y quien puede contar los quebraderos de cabeza, que causa cada una de estas cosas, los tropiezos y pleitos costosos, que se originan, el ansia y la fatiga de espíritu, que consigo trae una vasta empresa, como es cualquiera nueva poblacion, que se establezca? Menor es el dispendio en heredades particulares y cosas mas

pequeñas : ¿pero cuantos son los que por falta de facultades no pueden fabricar un molino, que les seria muy util ; hacer un riego , que rendiria doble ó triple utilidad ; reparar la ruina , que amenaza de un edificio ó levantarle de nuevo ? Son ciertamente infinitos los casos , que suelen ocurrir , semejantes á los que se ha dicho : ¿que recurso pueden tener entonces los dueños , que no quieren desprenderse de sus bienes , sino el de un contrato enfiteutico moderado y templado por el estilo , que le tienen las provincias florecientes de España y de otros reinos de Europa ? Solo con él pueden abrirse los tesoros , que Dios nos ha dado en la tierra para alimentarnos , vestirnos y albergarnos mediante el trabajo , á que nos ha condenado su Divina Magestad : si el hombre vende el erial , este en si nada vale : y por otra parte él no quiere desprenderse , como está ya manifestado : las empresas en el modo indicado son ciertamente las que mas convienen para la felicidad particular y pública.

53 Pregúntese quanto vale un censo , quanto la necesidad de reconocer al dueño directo,

cuanto el derecho de tantéo , cuanto el laudemio , y cuanto es lo que adquiere el enfiteuta con el derecho de propiedad en orden á disfrutar de todo el dominio util , que puede dar la alhaja con la facultad de enagenarla y de transmitirla á los herederos : en mi juicio es tan clara la respuesta , como es obscuro y embarazoso lo que se ha hecho por mucho tiempo ó por muchos siglos , y lo que todavía está bien confuso y dudoso : lo que vale cada una de dichas cosas es lo que dá la comun y pública estimacion: esta es ahora y será en todos tiempos y lugares la regla indefectible : si se quiere vender una heredad, una casa ó cualquiera cosa , quien apura lo que ella vale , y lo que á cada uno de los contrayentes acomoda segun sus cálculos y combinaciones , es lo que presenta la comun y pública estimacion: lo mismo es en el arriendo y en otros contratos.

54 ¿ Por que fatalidad pues lo que se hace en todos se ha de prohibir en el enfiteutico ? en esto tenemos dos leyes , embarazandolo ambas y por un término opuesto : la una por lo poco que prefija para el lau-

demio, y la otra por lo mucho: la primera ha causado gravisimos perjuicios; la segunda muchos beneficios, aproximándose ya á lo que debe ser, mediante lo que se ha dicho en su lugar sobre el gravamen, que tiene que sufrir el domino directo, y sobre que el que lo es en contratos libres cede y acostumbra por su mismo interes á rebajar la cantidad del derecho, que tiene.

55 La primera ley es la 29 *tit. 8 part. 5*, y la segunda lo que se ha dicho antes, que en Cataluña, prescindiéndose de algunos lugares, lo general es la tasacion de una tercera parte del precio en el tiempo de la enagenacion, y en todo lo demas el derecho romano segun lo dicho númº 33 al 46. En la ley 29 citada se lee lo siguiente: *é por tal otorgamiento* (esto es la aprobacion del nuevo adquiridor, que el enfiteuta antiguo presenta) *non le debe tomar mas de la cincuentaena parte de aquello, por que fué vendido ó de la estimacion, que podria valer, si la diese.*

56 . Casi con las mismas palabras de la ley de partida se lee en el fin de la 3 del co-

digo del derecho romano *de Iur. emphyt: non amplius eis liceat pro subscriptione sua vel depositione, nisi 'quingagesimam partem pretii, vel aestimationis loci, qui ad aliam personam transfertur, accipere.* Después se hará ver otra providencia muy sabia de esta misma ley romana y oportunísima para el fin de este escrito: pero ahora solo se cita para verse como tanto en Cataluña como en otras partes, en que se ha adoptado la enfiteusis, ha servido de gobierno el derecho romano, entendiéndole en una parte de un modo y en otras de otro: en el númº 14, valiendonos de las luces que nos dá Heineccio y otros autores criticos, hemos visto como los estados, que después de la caída del imperio romano quedaron independientes, hicieron muchas variaciones en el precio del laudemio: y ciertamente es preciso confesar, que tenían un derecho imprescriptible en aumentarle, como lo hicieron muchos: el parecer de estos fué el que siguieron nuestros mayores: en Castilla parece, que se siguió el mismo, que se habia señalado por los romanos de una quincuagesima parte en el pre-

cio: en cuanto al tiempo preciso, en que se estableció esto por los romanos, puede haber alguna duda, esto es, si ya fué en el siglo cuarto, en que estaba corriente el contrato enfiteutico, ó en el sexto: en este es evidente, que se mandó por Justiniano en la ley 3 citada: pero es regular, que lo contenido en ella estuviese ya recibido, autorizado ó mandado antes: de esta ley se tratará largamente despues: en este lugar solo conviene advertir, que cuando hablaré de romanos con referencia á enfiteusis, siempre será con respecto á los del siglo sexto, prescindiendo de si lo que se mandó en él estaba ya en uso en el cuarto y en el quinto precedentes.

57. Aqui es preciso hablar antes en general de ese espíritu de legislacion en tiempos antiguos de media edad en cuanto á prefijar y tasar el precio de las cosas. ¿Cuanto se ha declamado contra las tasas de granos y de casi toda especie de frutos y abastos públicos? ¿cuanto se ha suspirado para quitar las trabas, que se opongan á la libre circulacion de las propiedades? se ha hecho evidencia de lo que exigen en esto la justicia, la política

y la historia. Léase lo que sobre esto trae nuestra Ley Agraria desde el núm.^o 107 al 147, 228 al 247. ¿Con cuanta razon se dice en el núm.^o 232 : « Es en vano, Señor, esperar la baratura de los precios de otro principio, que de la abundancia; y es en vano esperar esta abundancia, sino de la libre contratacion de los frutos. Solo la esperanza del interes puede excitar al cultivador á multiplicarlos y traerlos al mercado. Solo la libertad, alimentando esta esperanza, puede producir la concurrencia, y por su medio aquella equidad de precios, que es tan justamente deseada. Las tasas, las prohibiciones y todas las demas precauciones reglamentarias no pueden dejar de amortiguar aquella esperanza, y por lo mismo de desalentar el cultivo, y disminuir la concurrencia y la abundancia: y entónces por una reaccion infalible la carestía nacerá de los mismos medios enderezados á evitarla.” Léase lo que ya escriben todos los autores, como cosa no solo averiguada en teórica, sino verificada con práctica feliz y conforme con lo dicho: léase lo que dice el señor Campomanes en la nota 36 á

los Apendices de la Educacion popular al discurso de númº 3º en la parte 1ª : «á ella (esto es, á la tasa de Felipe II) se debe originariamente, y al impedimento de rompimientos la despoblacion y miseria padecida. En Cataluña podrán encontrar los que se oponen al remedio de tales abusos la solucion práctica.” Ojala que la misma solucion práctica pueda verificarse en cuanto al contrato enfiteutico, y que de este pueda decirse lo que decia el expresado autor de la tasa.

58. Por lo que toca á la ley citada 29 tit. 8º part. 5 es cierto, que á primera vista parece ya cosa bien injusta, que si el colono ha logrado la felicidad de tener hijos y descendientes, al cabo de ochenta ó cien años, y otras veces al cabo de mucho mas tiempo, se le den al domino directo mil pesos de cincuenta mil, que vale la cosa enagenada con un par de pollos cada año : ¡buen puñado, buena pequeñez y miseria para levantar el animo del hombre á una empresa de trabajo, de disgustos, de gasto y de gloria! pocos habrá, que con tan desgraciado premio tomen

las empresas de reducir á cultivo un termino ó una heredad inculta.

59 Por otra parte no solo puede ser injusto, sino ridiculo, que el precio de ahora deba ser el mismo, que fué en el siglo cuarto; el mismo que debió ser en el quinto y sexto; y el mismo que fué en el siglo quince con la infinita variacion de acontecimientos, que hemos visto.

60 En Cataluña no deja de haber queja contra el gravamen del enfiteuta en haber de pagar un tercio: pero, si no se pudiese mejorar nuestra ley en el modo, que luego diré, tendria yo mucho reparo en juzgar, que ella se derogase por lo que se expresa en el núm.º 42 á 46 y en el 54: pues, si regularmente debe servirnos la regla, de que mas vale malo conocido, que bueno por conocer; ¿cuanto mas debe atenderse lo que ya se ha probado y aprobado como bueno?

61 Pero la regla general, la mas autorizada en toda la Europa, es la de que nada puede facilitar mas la abundancia y la circulacion de propiedades y frutos, que la libertad de los contrayentes con las solas excep-

ciones de dolo y lesion y de algun caso particular en que pueda convenir á la república, como se vió en estos últimos tiempos en estados florecientes : en ellos con la libertad de tráfico en el trigo se agavilló todo el que fué posible para causar sediciones.

62 En lo que parece que puede y debe haber alguna excepcion es en algunos contratos, que acostumbran hacerse ahora : en el principio ya se ha dicho, que en el enfiteutico solo se establecia el pago de un canon en reconocimiento del dominio directo : en algunas partes el canon solo era una mera demostracion de no pretender el colono sino el dominio útil : esto era casi siempre necesario, porque el colono con mucha dificultad entraba en el empeño de los gastos precisos, y que no podia sufrir el dueño. Lo mismo conviene en el dia, cuando el dueño, que ha de conceder en enfiteusis el terreno, la heredad ó cualquiera alhaja, es pobre ; y es rico el que entra en el cultivo, debiendo por otra parte sufrir algun gasto dispendioso : aunque en los principios se establecieron contratos enfiteuticos con ligerisimos censos, se extendieron

despues á toda especie de alhajas: se han cargado desde entonces y se cargan censos gravísimos, que no tanto son un mero reconocimiento del dominio, como una parte de mucha consideracion de frutos equivalentes á un precio de arrendamiento: en este caso, segun mi modo de calcular, corresponde, que el laudemio no sea ya tan crecido: y para esto me parece particularmente bueno el proyecto de dejarlo á los interesados, que con buen conocimiento de las cosas pueden calcularlo todo, y convenir en el pacto, que les acomode.

63 En cuanto á las colusiones, que puede haber para quitar á los sucesores el derecho, que puede alegarse á su tiempo en bienes de menores ó de los cuerpos, que gozan de su derecho, de mayorazgos ó bienes autorizados de cualquiera especie con obligacion de darlos ó transmitirlos á alguno, no hay mas que hacer presente lo que dice el númº 214 de la Ley Agraria en los terminos siguientes. «Pudieran ciertamente intervenir algunos fraudes en las constituciones de enfiteusis; pero seria muy facil estorbarlos, haciendo preceder in-

formacion de utilidad ante las justicias territoriales, y si se quiere la aprobacion de los tribunales superiores de provincia. La intervencion del inmediato sucesor en estas informaciones, y la del síndico personero, cuando el sucesor se hallase en la potestad patria, bastarian para alejar los inconvenientes, que pueden ocurrir en este punto.”

64 Este me da margen para hablar de los bienes eclesiásticos. En nuestra provincia hay muchos cuerpos de dicha clase, que tienen derechos enfiteuticos de tiempos antiguos. El famoso canon *Terrulas 53 causa 12 quaest. 2* del Decreto de Graciano, y los capitulos 7 y 8 de *Rebus ecclesiae alienandis vel non*, habrán servido para establecerse con enfiteusis algunos bienes de las iglesias en vista de la utilidad, que podia percibirse, y por ser cosas de menos monta. No es preciso entrar en el por menor de esto, ni á lo que parece, en lo que sea de mayor consideracion.

65 Mi idea en este escrito se dirige, como está ya indicado, á que en la enfiteusis todo, incluso el laudemio, sea á contentamiento de las partes interesadas, libre y sin sugesion á

tasa alguna: bajo este supuesto, lo mismo es tener la cosa erial, que tenerla enagenada con reserva de dominio directo, censo, prelacion, laudemio y cualquier otro derecho del domino directo: cuando no debiese prevalecer el dejar á la discrecion de los interesados la tasacion del laudemio y demas, siempre parece evidente, que cualquiera ley, que se hiciese en cuanto á tasacion de laudemio y cualquier otra cosa, nunca pudiera ser la romana en el modo que se ha dicho.

66 Está prohibida muy en hora buena, y muy bien prohibida toda enagenacion á los eclesiásticos: lo mismo sucede en los bienes de un menor y de cualquier cuerpo: tómense las providencias correspondientes para semejantes casos; y en cuanto á leyes de tiempo posterior á los canones citados acúdase, si es necesario, á Su Santidad: explicándose bien lo que resuelva el Rey, que Dios guarde, en cuanto á la variacion de leyes anteriores, y el interes de la misma iglesia, sin duda se revocará por Su Santidad cualquiera providencia anterior, si alguna lo impidiese; y se autorizará á las personas y á los cuerpos ecle-

siásticos para hacer la concesion en enfiteusis de cualquiera de sus bienes con las circunstancias y solemnidades regulares de derecho en casos de enagenacion.

67 En los números 182, 183 y 184 del Informe sobre nuestra Ley Agraria se habla tambien, de que los eclesiásticos concedan en enfiteusis los bienes raices, que tienen para fomentar la circulacion entre los españoles: pero yo, respetando aquel escrito, no solo por la elegancia de la pluma, que sin duda es de lo mejor, que hemos visto en España, sino por muchas otras cosas economicas, como he manifestado en varias partes, no puedo dejar de separarme del modo, que acabo de indicar, por los motivos siguientes.

68 Uno de los medios, que en dichos números se proponen, es el darse dichos bienes *en enfiteusis perpetuos y libres de laudemio*. En el núm.^o 183 de dicho escrito se lee lo siguiente: «sea lo que fuere de las antiguas instituciones, el clero goza ciertamente de su propiedad con títulos justos y legitimos; la goza bajo la proteccion de las leyes, y no puede mirar sin afliccion los designios dirigi-

dos á violar sus derechos.” Bajo este supuesto, y lo que se lee desde el númº 174 á 185 de la grande necesidad, utilidad y glorioso servicio del clero español en todos tiempos, parece que, si sin violacion de cosa alguna y por un medio regular y comun á todos puede conseguirse la enfiteusis de las fincas de los eclesiásticos, y con ella la circulacion de todo, es por demas el meterse en otras dificultades, que siempre habria en la privacion de laudemio: acaso si se hubiese tratado de esto en tiempos anteriores, se habria adoptado el medio, que indico: lo cierto es que hasta ahora la cosa ha quedado como estaba, y que la variacion, que propongo, es conforme con muchas opiniones de los que formaron el escrito de la Ley Agraria, y literalmente adoptada por hombres doctos de nuestra nacion. En una lo es particularmente, coincidiendo con la idea, que se lleva en este escrito, que es en lo que conviene el númº 183 de dicha Ley Agraria de preferir medios de generosidad y confianza á toda especie de coaccion. Por las notas 1ª y 2ª del tit. 5 lib. 1 de la Novis. Rec. ocurrirá acaso á alguno

la duda de si puede ó debe escusarse el acudir á Roma, y en que casos de enfiteusis hecha por cuerpos y particulares eclesiásticos: pero lo que he dicho de acudir á Roma me parece mucho mas conveniente.

69 Sobre no ser necesaria para la circulacion de frutos y propiedades la privacion del laudemio, ni poder acomodar su bagisima tasacion por la ley, como está demostrado, tendria el contrato enfiteutico de los eclesiásticos en los terminos expresados una ventaja, que es de la mayor importancia, tanto en los cuerpos del clero, como en los nobles y poderosos, esto es una especie de alianza de los que gozan de hidalguía con otros, que no la tienen, y de los ricos con los pobres, socorriéndose mutua y reciprocamente unos á otros.

70 ¿ Cuantos colonos con el contrato enfiteutico modificado en el modo, que se ha referido, han disfrutado con un ligerisimo censo por muy largo tiempo de una rica heredad? ¿ cuantas casas con esta proporcion han pasado á ser ricas y de personas ilustres en los indicados tiempos? unidos los unos con los otros se favorecian mutua y reciprocamente: esto

era lo regular: y valga la razon de que así era natural que fuese: el convenio ya une las voluntades regularmente; y si este era por lo comun su efecto, quando la ley sugetaba á los contrayentes á una tasacion en cuanto al laudemio; ¿cuanto mas debe serlo, si la ley lo deja de aqui en adelante al arbitrio de los interesados? si el convenio no acomoda, no entran en él los hombres: si le hacen, es claro, que acomoda reciprocamente á ambas partes: en esto no hay de que quejarse, sino de que lisonjearse y complacerse.

71 Por otra parte es evidente, que tanto el enfiteuta como el domino directo tienen derecho sobre una misma cosa: todos interesan en aumentar su producto. Asi es que antes el colono miraba á su señor directo, como á su bienhechor y patrono: ahora por los que se dejan arrastrar del impetu de algunos son llamados tiranos: y á los colonos nunca les incomoda el hacer suyo lo que era ageno: pero la libertad, con que han de quedar, si prevalece este modo de discurrir, será la que tenian los romanos en tiempo de Ciceron, con cuya autoridad se lee en su misma obra de

Oficios lib. 2º, que en Roma la cabeza del mundo en su tiempo, la cual segun lo que parece verisimil, y dice la Ley Agraria, tenia un millon y doscientas mil almas, solo habia dos mil propietarios: esta grande felicidad, ó por mejor decir infelicidad del estado general, duró hasta fines del siglo cuarto; y será la que durará en todos los siglos, si no se equilibra el producto del que ha de desprenderse de sus bienes con el del enfiteuta, asi como nadie venderá lo que tiene, si no se le da el precio correspondiente.

72 Ocupe pues nuestra atencion el contrato, de que hemos hablado: sea él en su origen ó progreso romano, griego, aleman, frances, ó nuestro: lo que importa es la consideracion de sus efectos. Dios no ha criado á los hombres, para que se maten inhumanamente con guerras y sediciones sangrientas: la ambicion, la codicia, la venganza y el corage con las demas pasiones y reliquias funestas del pecado original han levantado el orgullo y la fiereza: la inocencia de la vida ha estado siempre en el campo, como nos describe poeticamente Horacio, y como mas

santamente nos lo enseñan con su egeemplo los patriarcas y padres antiguos. Dios con su infinita bondad ha escondido muchisimos tesoros en la tierra , para que el hombre condenado á trabajar lo haga con el sudor de su rostro, sacando de ella y del mar adyacente su alimento con el de su familia, su vestido y albergue : para esto nada mas propio , que el contrato enfiteutico , el cual todo ó casi todo está en favor de la agricultura , que fué y ha sido siempre su principal obgeto.

73 El estado se compone de ricos y pobres : los ricos con la renta , que da el dominio directo , pueden entrar y entran en empresas de poblacion , desmontes de bosques, molinos, riegos, canales, desecacion de lagos, puertos y otras cosas semejantes : los pobres sacan la cuenta mejor aun , de que el que no tiene un palmo de tierra , en que plantar una yerba , se halla con una suerte , que puede dar á él , á su muger , hijos , nietos y otros descendientes todo lo que necesiten para vivir con decencia : bien lisongero es esto y bueno para hermanar los hombres , como se ha hecho por siglos enteros , uniendose unos

y otros por la reciproca cuenta y por el interes, que todos tenian en él.

74 No solo se logra con dicho contrato la ventaja de adquirir bienes los que ninguno tienen, sino la de aumentar los suyos el rico, de tener salario los trabajadores, y de acrecentar su pequeño caudal los que tienen alguno en bueyes, mulas, aperos de labranza: todo, si hay el tino debido en el arreglo de cosas con buen equilibrio y justicia, se pone en movimiento.

75 Con la ocupacion general de unos y otros se evita la ociosidad; se precaven los delitos; se ve pintado en el semblante de todos el vigor, la alegria y la salud, que da la proporcion del sustento; se ven desplegados á la vista, que deleita, todos los frutos, que rinde la tierra y el mar; da gusto el aseo, la limpieza, la comodidad y el placer, que no presentan los lugares tristes y eriales; con salud y alegria se unen los hombres de todas clases con un afecto fraternal, cooperando sin envidias ni celos á la felicidad comun del estado. En esto bien justo es, que conuengamos todos, y que dejandonos de nue-

vas teorías tomemos la luz de cualquiera, que nos la dé, sea de tiempos ilustrados ú oscuros.

76 Al hallarme en este lugar debo detenerme en una cosa de la mayor consideracion, que voy á explicar: al tiempo de sugetar yo este escrito á la última lima, cotejando todos los lugares, que cito, he dado en dos leyes muy sabias, la una de los romanos, y la otra de las Partidas: las cuales confirman cuanto he dicho, ó por mejor decir lo deciden en mi juicio.

77 En el principio de escribir sobre este asunto me parecia, que iba yo proponiendo una paradoja: y no deja de ser ciertamente paradoja, como especie contra la opinion comun, el que todo lo que se ha gobernado por ley desde el siglo sexto se trate de hacerse ahora por libre voluntad de partes: pero al mismo tiempo, que iba desenvolviendo los grandes acontecimientos, que ha habido en el mundo, y las reglas, que en todos tiempos y lugares han debido y deben seguirse, me iba confirmando mas en mi idea de la conciliacion: de poco en poco ha llegado á

parecerme decidido ya lo que yo deseaba y congeturaba poderse hacer.

78 Con el hallazgo pues de las leyes, que indico, me veo metido ahora en otra paradoja: pero esta es mas particular, que la antecedente; porque, si es fundado lo que á mi me parece serlo, tendremos una ley terminante, para que sin perjuicio de ningun particular se adelanten los intereses del mismo con los del público, proporcionándose la poblacion y cultivo de todo el dichoso suelo de España: cuando no sea fundada la idea, que indico, se verá tan claro como la luz del medio dia una gran parte de acrecentamiento en lo mismo, y que se logra al fin lo que con muchos desvelos, trabajos y gastos no habia podido conseguirse en mucho tiempo. Tendremos tambien para todos los males, de que continuamente se lamenta la Ley Agraria, un solo remedio general para todos los subditos, para todos los lugares y para todos los tiempos.

79 En el año de 1795 se publicó el famoso escrito de dicha Ley: se formó entonces un expediente con union de todos los in-



formes y papeles , que se habian pedido á las provincias ; y estaban en el Consejo Supremo y Real de la nacion para formar un nuevo sistema de Ley Agraria : se remitió todo á la Sociedad economica de la corte : los vocales , que la formaban , eran eruditos y advertidos con el señor D. Gaspar Melchor de Jovellanos al frente : trabajaron mucho tiempo : se manifestó por los mismos y por otros autores doctos de la nacion una particular idea , de que se hiciese general lo que era particular en Cataluña , y en otras provincias del reino , en cuanto á los efectos de la enfiteusis : consta esto de lo dicho desde el númº 15 al 21 de este escrito : abunda el Informe en ardientes deseos de lo que digo : pero para conseguirlo no se puso proyecto alguno de aumentar el laudemio , ni del modo con que se ha de hacer el repar-timiento del territorio , ni de las diligencias , que se han de practicar por los escribanos para asegurar los derechos del domino directo : cosas todas , que tanto en el principado de Cataluña , como en otras provincias de nuestro reino , estan muy precaucionadas :

con lo que se dijo entonces por los que hicieron el Informe, y con lo que dejaron de hacer, se verá con evidencia lo que aquí acabo de expresar.

80 Para justificacion de lo propuesto deberé distinguir opiniones relativas al derecho natural, al de los romanos, al de la edad media, al del siglo trece, en que se publicaron las Partidas, y al de los siguientes hasta ahora: deberé separar la teórica y la práctica opuestas entre si; combinar leyes y reflexiones sobre las mismas: cada una de estas cosas es interesantísima: y voy á dar una prueba convincente para todo. No podia ponerse en egecucion el proyecto de la Ley Agraria sin preceder un examen, y este muy prolijo como luego diré: el cual ni en el público, ni de otro modo parece haberse egecutado aun: es decir que, habiendose publicado el escrito de la Ley Agraria en 1795, han pasado treinta y cuatro años sin remedio alguno de lo mismo, que se decia necesitarse en grado superlativo.

81 No solo deja de hablarse del remedio de los grandes males, que continuamente

se lloran en dicho Informe, sino que se leen en él cosas totalmente contrarias á lo que exige la razon, y á lo que dispone con la ley romana la española.

82 En el núm.^o 49 de él se lee lo siguiente: «un metodo general y uniforme tendria muchos inconvenientes por la diferencia local de las provincias.» Asombra el ver lo que contiene el tratado de baldíos: este empieza en el núm.^o 38; y casi puede decirse, que ocupa todo el grande escrito, hablandose de infinitas dificultades desde el principio hasta el fin. En los números de 50 á 54 se habla de derechos diferentes ó particulares, que se habian de establecer uno para Andalucía, otro para las dos Castillas, otro para las provincias septentrionales, que corren desde la falda del Pirineo á Portugal: y por fin en el núm.^o 54 se lee lo que sigue: «en suma, Señor, la Sociedad cree, que en la egecucion de esta providencia ninguna regla general será acertada; que á ella debe preceder el examen conveniente *para acomodarla no solo á cada provincia, sino tambien á cada territorio*”: y en el núm.^o 50 se habla tambien de

que el redito de Andalucía nunca debe exceder del dos, ni bajar el menor del uno por ciento del capital.

83 Acaso por esto mismo no pudo tener efecto la buena idea, que se llevaba de formar una nueva ley agraria: y digase lo que se quiera del gran número de dificultades y de la gravedad de cada una de ellas, que tanto se ponderaron, voy á probar una cosa, que considero de suma importancia: conviene á saber, que no ocurría ni ocurre en esto mas que una dificultad; y que con una sola regla parece, que puede asegurarse facilmente un exito feliz en todo.

84 Las leyes, que citaré despues, se reducen, á que en el contrato enfiteutico se ha de dejar á las partes el que hagan los pactos, que les acomoden con relacion á todo, debiendose comprender á mi juicio en este total el laudemio, al cual y á todo lo demas deban arreglarse los jueces al tiempo de decidir, con sugesion por supuesto al dolo, y á otras leyes generales y regulares en cuanto á la venta y á todos los contratos.

85 El espíritu de novedad, que ha rei-

nado en los últimos tiempos , precisa á manifestar la prudencia y sabiduría , con que se establecieron dichas leyes : de otro modo , si yo seca y aisladamente las citase , algun mal contentadizo , cuando se trata de cosas añejas , ya acaso las despreciaria. Mi idea es hacer ver , que las leyes , que citaré como terminantes y decisivas , son del todo conformes con las leyes y economía de nuestros tiempos y de todos.

86 Hasta ahora habia hablado yo del asunto con la preocupacion , que parece haber sido muy general , de que en Castilla solo se tasaba el laudemio en una quincuagesima parte del precio , sin la facultad indicada de los contrayentes. Ahora veo todo lo contrario ; y por lo mismo debo detenerme un poco en el asunto. Esto me obligará á repetir , ó alomenos á indicar algunas cosas , que antes ya tengo dichas : entonces podian ellas servir para un obgeto : ahora deberán servir para el otro , en que nuevamente me hallo.

87 Yo he dicho , que el largo arriendo inventado en los últimos tiempos como remedio para curar el mal , que se suponía de

la enfiteusis ó laudemio, casi dejaba la cosa en el mismo estado; que la acumulacion de las propiedades debe evitarse; que los contratos de permutacion, venta, arriendo y sociedad no bastaban para lo que exigia y exige la necesidad del genero humano; que era preciso inventar otro contrato; que los romanos en los cuatro primeros siglos del cristianismo no pudieron hacerlo, ni siquiera pensar en la materia; que al fin lo hicieron en el siglo cuarto ó sexto; que hallaron un medio no solo de tener propietarios sino propiedades; que esto es particularmente útil en los paises mas cultos de la Europa, en donde ya está hecha la division de bienes, ó por lo menos en muchisima parte; que parece imposible, que los romanos quisiesen, ni pudiesen aunque lo hubiesen querido, prohibir á las naciones la variacion de precios en tiempo venidero; que la misma Ley Agraria reconoce, que no pudo evitarse en los cuatro primeros siglos del cristianismo hasta fines del siglo cuarto la espantosa acumulacion de propiedades, que parece tan increíble como cierta por lo que se lee en el núm.^o 31 de este escrito;

que en todas partes se derogan con desprecio las leyes de tasa de la edad media; que no es creible, que desde el siglo sexto hasta el diez y ocho y diez y nueve pueda ser correspondiente un mismo precio; que en dicha edad media en Cataluña y en otras partes de España y de fuera de España se autorizó el derecho de los romanos en la grande extension de trasladarse todo cuanto hay en un dominio útil sin limitacion de tiempo, y con la sola variacion de una pequeña cosa, esto es en el aumento del laudemio; que en provincias, en que solo ha gobernado la ley de la quincuagesima parte del precio, ha medrado poco la poblacion y el cultivo; que el precio de las cosas es el que corresponde en la pública y general estimacion; y que la sola abundancia del oro y de la plata descubiertos en las dos Américas en los últimos siglos, era una prueba evidente, de que cualquiera tasacion, que se hubiese hecho en el siglo sexto no puede ser correspondiente en doce siglos posteriores á él.

88 Todo lo que indico haber dicho, y puede verse desde el núm.º 1.º hasta el 63

de este escrito, son reglas y hechos innegables, que prueban una particular sabiduría de las leyes, de que trato.

89 Para proceder con direccion al fin, que me he propuesto, debo hacer distincion de diferentes derechos: empecemos por el natural. En los números 44, 45, 49 hasta el 55 manifesté, que por él en cualquiera contrato ha de haber un equilibrio entre lo que se promete hacer ó dar por ambos contrayentes, sin lesion, ni dolo, ni contradiccion á leyes generales, añadiendo, que en el contrato enfiteutico debia observarse esto particularmente por su analogía con la permutacion, venta, arrendamiento y compañía: á cualquiera, que ponga duda sobre esto, le remito al citado lugar: pero no puedo dejar de añadir dos autoridades, y no menos que del Informe de la Ley Agraria: en esta númº 118 se lee lo que sigue: «ningun precio se puede decir injusto, siempre que se fige por una evidencia *libre de las partes*, y se establezca sobre aquellos elementos naturales, que le regulan en el comercio.” En el númº 45 se dice: «tan cierto es que el equilibrio, que puede

desearse en esta materia, se establece mejor *sin leyes, que con ellas*. De todo lo dicho se infiere, que si por derecho natural, prescindiendo de cualquier otro, debe haber equilibrio entre el precio y la cosa vendida, con obligacion en los jueces de decidir las causas por los pactos, que reciprocamente se han estipulado en los contratos, sin meterse en tasas de precio la ley ni los jueces; lo mismo debe hacerse en el contrato enfiteutico: para este equilibrio en todos los contratos, ya sea por derecho natural, ya por romano, es bien famosa la regla de Smith en cuanto á que, si el cazar un cástor cuesta dos dias de trabajo, y uno un gamo, el primero debe valer por dos de la segunda especie.

90 Mucho mas aun que esto lo manifiesta la naturaleza del contrato. Por mas vueltas que se den al asunto, y por mas reflexiones, que se hagan, es preciso convenir en lo que es el contrato enfiteutico. Digase, si se quiere, que el domino vende parte de su dominio, siendo absoluto el que tiene: digase lo que pareciere, y piensese lo que acomode, siempre el negocio por derecho natural se re-

duce á un contrato, mediante el cual, dándosele el nombre que se convenga de venta, de enfiteusis, de permutacion ú otro, la cosa sea la que fuere se divide en dos por medio de un contrato, cuyos pactos deben observarse en todo por los jueces con las solas excepciones legales, que antes se han indicado: todo lo demas es inutil y cavilacion.

91 El derecho natural era comun á todos los imperios: entremos á tratar del romano: el campo es mas ceñido y por lo mismo mas expedito: con lo dicho desde el númº 37 hasta el 46 es claro, que él se redujo á la separacion de una cosa en dos, determinadas ya y bien distinguidas, esto es á todo el dominio útil para siempre por una parte y á todo el dominio directo para siempre por otra: se promulgaron muchas leyes para especificar bien lo que á cada una de las dos correspondia: esto ya es cosa muy diferente: solo debemos buscar en que hubo y hay dificultad; y empecemos por una, que acaso es la mas principal, que debe tenerse presente en el asunto, porque en todas las demas ninguna veo que pueda ocurrir ó haya

ocurrido; ó será en alguna pequeña cosa, en que no hay que detenerse.

92 La ley romana, es del tiempo de Justiniano y la 3^a del código de *Iure emphyteutico*. « *Quum dubitabatur* dice ella, *utrum emphyteuta debeat cum domini voluntate suas meliorationes, quae graeco vocabulo εμφοτεματα dicuntur alienare, vel ius emphyteuticum in alium transferre, an eius expectare consensum? sancimus, si quidem emphyteuticum instrumentum super hoc casu aliquas pactiones habeat, eas observari. Sin autem nullo modo huiusmodi pactio interposita est, vel forte instrumentum emphyteuseos perditum est; minime licere emphyteutae sine consensu domini meliorationes suas aliis vendere, vel ius emphyteuticum transferre..... Et ne avaritia tanti domini magnam molem pecuniarum propter hoc efflagitent, (quod usque ad praesens tempus perpetrari cognovimus) non amplius eis liceat pro subscriptione sua, vel depositione, nisi quinquagesimam partem pretii, vel aestimationis loci, qui ad aliam personam transfertur, accipere.* »

93 Habiendose pues dudado, dice la ley,

si el enfiteuta debe enagenar con voluntad del dueño las mejoras, que en diction griega se llaman *εμποινεματα*, ó transferir á otro el derecho enfiteutico, ó esperar el consentimiento; ordenamos, que si hay en el instrumento enfiteutico pactos interpuestos sobre el caso de que se trata *deban estos observarse*; pero si no hay pactos interpuestos, ó *acaso se ha perdido el instrumento de la enfiteusis*, no sea licito al enfiteuta vender sin el consentimiento del dueño sus mejoras, ó transferir el derecho enfiteutico..... y para que tan poderosos dueños directos no pretendan con avaricia tanta cantidad de dinero, (de lo que hemos conocido haberse abusado hasta el tiempo presente) no les sea licito *por su subscripcion ó deposicion* recibir sino la quincuagesima parte del precio ó de la estimacion del lugar, que á otra persona se transfiriere. La ley 2 anterior á la referida aun es mas general, fuerte y mas expresiva, que la que acaba de citarse.

94. Es ciertamente digno de notarse, hablandose de la 3, que acabo de traducir, como con la mayor claridad se expresa en ella,

que en la creacion del censo ó establecimiento de enfiteusis se pueden poner los pactos, que acomoden á los contrayentes; que ellos se han de observar; que por esto se ha de buscar la escritura; y que solo en el caso, de que ella se hubiere perdido deba procederse á lo demas. ¿Si se vende una casa ó se arrienda no se han de arreglar los jueces al contrato y á los pactos, que él contiene? ¿Pues porque no se ha de hacer lo mismo en la enfiteusis? todo lo que se ha dicho del derecho natural desde el núm.^o 89 al 91 milita en favor de lo que hicieron los romanos en lo que trae la ley. Con lo dicho ya está visto que los romanos trataron de dividir una misma cosa en dos: en las mismas leyes se concedieron al enfiteuta acciones reales y aun contra el mismo domino pasando á los herederos: entre las dos partes debe haber un equilibrio, como le hay en la venta y en todos los contratos: si es libre pues en todos el que las partes formen el contrato como les pareciere; porque no lo ha de ser el convenirse en el laudemio? se dirá que á pesar de esto la ley establece, que por el laudemio

solo se ha de pagar una quincuagesima parte del precio ó de la estimacion de la alhaja : pero esto es notoriamente equivocado : ¿ en que tiempo , cuando y como ha de pagarse la quincuagesima parte que dice la ley ? solo entra esto , cuando no hay pactos estipulados por los contrayentes : solo entra , cuando no hay escritura que los contenga : solo entra cuando se ignora cual era el canon , que pagaba el enfiteuta : pues cuando mayor fuese este , mucho menor debia ser el laudemio , como tengo advertido en el núm.º 44 , 45 y 62 : solo entra en el caso del tiempo en que se hizo la ley , cuando algunos dueños directos querian abusar de sus facultades ; y se juzgaria , que el precio del dos por ciento , atendido lo que seria crecido el canon anuo , ya era correspondiente : y si ahora esto es todo al revés de lo que era entonces , la misma regla de los romanos debe servir para hacer lo contrario ; y de modo que no solo parece injusto , sino aun ridiculo el pretender , que despues de tantos acontecimientos , como los que se han explicado desde mi núm.º 33 al 39 por el dilatado espacio de mil dos cientos años , siem-

pre deba haber sido igual la tasacion de un precio. Como quiera que sea, los contrayentes podian hacer los pactos, que les acomodasen en cuanto á los derechos enfiteuticos, y debian ellos observarse por el juez.

95 Pasemos ahora al tiempo intermedio desde el siglo cuarto ó sexto hasta el siglo trece, en que se publicó el código de las Partidas. Nunca debe olvidarse, que muchas provincias y reinos no se detuvieron en variar el precio del laudemio segun los tiempos, como todo el mundo lo ha visto, y lo trae con otros Heineccio: del tiempo de la media edad no he visto autor alguno teórico ni práctico, que supusiese derecho en las partes para poner en cuanto al laudemio pactos particulares, dandose como fijada por ley la cantidad del laudemio. Asi me parece que se discurrió siempre: pero yo opino, que tanto en nuestra provincia, como en otras semejantes de nuestro y de otros reinos, no se entró en esto por la razon siguiente. Parecia plausible cuanto se habia hecho por los romanos en formar de una propiedad dos con las leyes, que explicaban lo que pertenecia

al dominio útil y al dominio directo : por otra parte no se detendrian ni debian detenerse en variar el precio. De este modo pudo muy bien suceder lo que tengo dicho en el númº 62, esto es, que siendo crecido el canon anuo ha de ser pequeño el laudemio: y hallandose reducido el canon á un par de gallinas, como consta de muchas enfiteusis antiguas de nuestro pais, se aumentaria el precio del laudemio: de este modo se verificaba el equilibrio tan deseado en los contratos y casi en todo : se iria esto apurando , como suele suceder con la variacion de los tiempos y de las muchas circunstancias, que concurren en esto : no es ciertamente poca cosa lo que se hizo en esta provincia : el dos por ciento casi pasó algo del treinta y tres, aunque con las modificaciones expuestas en su lugar: de este modo , en atencion á que lo que se conocia como malo en el derecho romano quedaba ya corregido con la rebaja del canon y aumento del laudemio; no pretenderian nuestros mayores de los jueces el uso de la facultad , que les daba la ley romana en cuanto á pactos particulares.

96 Entrémos ahora en el derecho de las Partidas en el siglo trece y en los siguientes. Yo no puedo dudar, que los sabios que intervinieron en la formacion de las leyes de Partidas entendieron, y por otra parte autorizaron el derecho romano en lo que tengo dicho que se dejaba todo á los pactos de los particulares: tampoco puedo dudar, que los que vinieron despues, creyendo yo que no tardaria esto en suceder, no entendieron ó no atendieron bien á lo que mandaban las leyes de Partidas.

97 Es bastante intrincado y obscuro lo que se presenta ahora: debe examinarse, cual ha sido la inteligencia de la ley 29 *tit. 8 part. 5*; cual la que debia ser de la misma ley, combinada con la 28 antecedente; y de que ha provenido la inteligencia, que parece haber sido general de la 29. Tambien debe verse, si todo lo que voy á decir es equivocado: la misma ley Agraria de 1795 prueba evidentemente, que no lo es; y que alomenos debe hacerse una nueva tasacion de laudemio.

98 Yo hasta ahora siempre habia enten-

dido, que el laudemio en Castilla estaba tasado por ley en una quincuagesima parte del precio, sin facultad en los contrayentes de variar esto con pactos particulares. Tambien me parece haber leído lo mismo en los autores. D. Juan Sala en su *Ilustracion del Derecho real de España corregida y adicionada por su autor*, reimpresa en el año 1820, en el tit. 14 del lib. 2 trata de los censos con relacion al lib. 10 tit. 15 de la Novisima Recopilacion: ni en este título 14, ni en el lib. 10 título 15 á que él se refiere, hallo citada la ley 28 del tit. 8 part. 5 en el sentido, que voy proponiendo: solo hallo con relacion al asunto las palabras siguientes: *cuando se vende la cosa, tiene (el domino directo) el derecho de laudemio ó luismo, que es la quincuagesima parte del precio, por que se vende ó de la estimacion, si se diere, que debe pagarle el nuevo poseedor al que está obligado á recibir por enfiteuta, dicha ley 29.* En las notas se cita la ley 3 del código romano de *Iure emphyteutico*: pero nada se dice de lo que contiene esta ley en cuanto á pactos, que es lo principal que

se ha de observar : no se cita para ello la ley 28 de las Partidas, que es la terminante : solo se hace referencia á la ley 29 : todo esto parece probar , que D. Juan Sala en 1820 en un libro que ha merecido mucha aprobacion , destinandosele para instruir á la juventud , siguió la que parece haber sido comun opinion, de que los jueces en cuanto al laudemio han de decidir por la ley , y no por los pactos particulares de los contrayentes.

99 Mayor autoridad que un escritor particular debe tener una ley pública : la 12 tit. 15 lib. 10 de la Novis. Rec. fué expedida en abril de 1770, y en el § 1 se lee lo siguiente : “que en las ventas sucesivas de casas de Madrid , sugetas á censo perpetuo, y en los que se establezcan de nuevo sobre solares ó areas yermas , solo se pague por razon de licencia y otorgamiento al dueño directo con arreglo á la ley de Partida *una cincuentena parte del precio de la cosa*, que se vende , la cual corresponde á un dos por ciento.” La ley puede considerarse como de cosa particular en la redencion de algunos censos : pero la razon , en que se funda , es

general, y puesta en el Código de nuestra última Recopilacion.

100 En la 23 del mismo título ya se habla de pactos particulares, que deben observarse: pero tanto por los que contiene dicha ley, como por la nota correspondiente á ella, los pactos son relativos á la especie de moneda, que se hubiere ofrecido: lo de la 24 tambien es particular, hablándose de la extincion del censo con vales: ninguna de estas leyes se pone como derogatoria, ni lo es de la regla general, que hemos visto en la ley 12; en esta solo se cita ó indica claramente la 29.

101 Yo me fundo en la 28; y voy á hablar de ella, que dice lo siguiente: “contractus emphyteuticus en latin tanto quiere decir en romance, como pleito.... é tal pleito, como este, debe ser fecho *con placer de ambas las partes*, é por escrito: ca de otra guisa non valdria: otro si *deben ser guardadas todas las conveniencias*, que fueren escritas é puestas en él.” Esta ley tiene dos cosas; la primera es el ser terminante en conformidad con la romana, y en decir pre-

ventivamente lo que ya por esto mismo se omitiría en la 29: la otra cosa que contiene es una grande sabiduría y prudencia en pocas palabras, obviandose á cuantas cavilaciones y preocupaciones puedan oponerse: la enfiteusis, dice la ley, debe ser *fecha con placer de ambas las partes*: lease lo que tengo dicho en el núm.^o 52; y considere el atento lector, que placer puede tener el que gastó uno ó dos millones de reales para una nueva poblacion, si despues de haber percibido por cada uno de setenta ú ochenta años un par de pollos, al fin se le da una quincuagesima parte de lo que vale la finca: esto casi se reduce á vender por mil pesos lo que vale cincuenta mil. La experiencia de los tiempos proporciona muchos conocimientos: nuestros mayores sin duda pensaron que lo que convenia en el contrato enfiteutico era rebajar el canon y aumentar el laudemio: esto es muy lisongero, verificándose lo que digo en los números 43 al 45 de este escrito: si el canon de los cuatro siglos primeros del cristianismo hubiese sido el diezmo como lo era en muchos de los que se llamaban *agri vectigales*, y cam-

pos enfiteuticos de la república, pudo ser muy proporcionada la tasacion del laudemio en una quincuagesima parte. Dice la ley: *deben ser guardadas todas las conveniencias que fueren escritas é puestas en él*, esto es en el contrato enfiteutico: ¿que se puede decir á esto? ¿se dirá tal vez, que ha de hacerse excepcion en el laudemio? ¿y quien ha de atreverse á variar lo que en terminos terminantes dice la ley? ¿y en que puede fundarse una excepcion tan voluntariosa y ridícula, sin poderse señalar razon alguna de distinguir el pacto sobre laudemio, cuando en todos los demas son libres los contrayentes por la ley? ¿y quien ha dado facultad para entender una ley contra el sentido natural y regular de las palabras, con que ella se publica? la palabra *todas* comprende entera y cabalmente las partes, que componen la totalidad: la ley es fundada en economía y justicia; es general para todos los subditos, para todos los lugares y para todos los tiempos; no tiene excepcion alguna: no solo es general, sino generosa con todo el mundo; es breve, clara, expedita y pia, proporcio-

nando, que el hombre pueda elevar su inteligencia al conocimiento de Dios con el aspecto de infinitos bienes de la tierra y del mar, desarrollados con brillantez por el mismo trabajo á que está condenado, y con la hermosa vista de los astros y del cielo.

102 En lo que digo desde el númº 49 al 55, 68 al 76 pueden verse muchas razones mas de las que acabo de referir en prueba de la sabiduría y prudencia de la ley 28 : pero yo apelo á cosas, que estan á la vista, esto es á la realidad de lo que presenta la tierra por si misma : con lo que he dicho en los números 16, 17 y 18 es evidente la gran diferencia, que en opinion de los que formaron el Informe de la Ley Agraria habia de unas provincias á otras del reino en cuanto á poblacion y cultivo : es cierto, que segun he dicho en el númº 79 y 82 para poner en egecucion lo que se proponia en dicho Informe debia preceder un examen de muchos lugares y provincias diferentes : este examen no parece, que le haya habido ó que se haya publicado : de este modo la legislacion ha de haber quedado como antes : la misma causa

pues de antes fuese la que fuese, y que verisimilmente debia ser la diferencia del laudemio, debia producir los mismos efectos, atribuyendose muy mal á flogedad y desidia lo que sin duda habrá provenido de falta de juristas en no haberse valido de la ley 28 tit. 8 part. 5 : algo con el tiempo habrá mejorado el estado de las cosas : pero segun lo que he visto y oido de otros, con corta diferencia será en el dia lo mismo que antes, por lo menos proporcionalmente.

103 Se dirá acaso, que la ley 29 derogaba la 28 : tampoco puede decirse esto con color alguno : ¿ á que fin debia ponerse la ley 28, si en la 29 se habia de derogar ? y mucho menos cuando la ley 28 era tan prudente y sabia ? ¿ y si se derogaba con la 29, como no se expresaba esto mismo ? ¿ y como es creible, que teniendo las dos leyes igual decreto de autorizacion de un mismo tiempo debia quedar derogada la una y vigente la otra ? esto seria admitir dentro del mismo cuerpo una antinomia inexplicable : y cuando esta antinomia fuese cierta, mejor seria derogar la 29, que es la que ha causado y puede

causar el mal, que la 28, que solo puede producir el bien.

104 Es ciertamente cosa que admira, como los hombres nos preocupamos algunas veces en asuntos de la mayor importancia para el bien de los particulares y del público por falta del examen, que debe hacerse con la mayor exactitud en las cosas de gobierno. Cosa muy particular es, que casi todos ó muchos de los gobiernos desde dicho siglo cuarto ó sexto hasta ahora no hayan advertido el camino, que debia seguirse marcado ya con dos leyes claras y con infinitas razones de derecho natural, que deben regir en todos tiempos y lugares, causandose por otra parte infinito daño á los particulares y al público.

105 A mi me parece, que la equivocacion pudo provenir de tres causas: la primera es, que la ley romana comprende dos cosas: la una, que el contrato enfiteutico puede hacerse con los pactos regulares, que acomoden á los que contratan, debiendose observar estos por los jueces; y la segunda, que si no hay instrumento ó escritura, que los contenga, debe en razon de laudemio pagarse

una quincuagesima parte del precio ó de la estimacion del lugar, que se transfiere: la ley 29 citada de las Partidas solo habla de un caso, esto es de cuanto se ha de pagar por laudemio, en caso que el domino directo pida mas de lo que parezca corresponder. En este dice la ley, que solo se ha de pagar la quincuagesima parte: de esto pudo nacer, que viendo los lectores, que la ley relativa á laudemio solo hablaba del segundo caso ocupase principalmente su imaginacion la ley 29, sin pensar en la 28, que ya contenia el primero: es decir, que no se pensaria sino de cuanto debia pagarse, cuando los particulares disputaban de lo que por ley debia darse con el título de laudemio.

106 Pudo tambien provenir de otra causa, esto es de la que sigue: sentada malamente la teórica entra luego la práctica: con esta continuamente decimos: *en Castilla por exemplo solo debe pagarse por laudemio una quincuagesima parte del precio; en Cataluña una tercera parte ó lo que se facilita, prometiendose rebaja por el domino directo: de este modo pasa esto, sin meterse casi nadie*

en escudriñar cuidadosamente el texto primitivo del derecho romano, ni que á mas de la ley 29 de Partidas hubiese otra á que se debiese atender.

107 El fuerte empeño, con que el expresado Informe combate continuamente las preocupaciones de tiempos pasados con dudas y dificultades sobre varias leyes, que coartaban la libertad de los contrayentes en lo que debian quedar libres, pudo ser una tercera causa de distraccion sobre el asunto, de que se trata; y por otra parte puede ser una prueba de cuanto digo yo en este.

108 Como quiera que sea, haya habido ó no haya habido preocupacion, queda explicado ya lo que mandó la ley de Partida, las razones graves y solidas, con que lo mandó, y aun las palabras.

109 No solo es digno de admiracion todo lo que se ha expresado, sino que el gran número de dificultades, que se ponderó en el escrito de la Ley Agraria, se limitaba á una, esto es á la que se ha expuesto desde el núm.^o 21 al 33, reducida á que con los contratos de tiempo anterior no habia podido evitarse una

espantosa acumulacion de propiedades totalmente contraria al cultivo: esta era la unica dificultad ciertamente ardua, pudiendo decirse, que era el nudo gordiano: pero tambien puede decirse, que los romanos y los legisladores españoles fueron Alejandro, que le cortaron con la espada de sus leyes.

110 ¿Que cosa podia hacerse mas propia para un estado y aun para un imperio, que, asi como nadie entiende mejor que los contrayentes las cosas con todas las relaciones intrinsecas y extrinsecas, que pueden tener ellas de buena ó mala calidad, de tiempo, de concurrencia de compradores y vendedores, de masa de moneda circulante, y por fin de cuantas calidades puedan tenerse en consideracion, variándose casi continuamente el precio de ellas en la permuta, venta, arriendo y compañía; se supusiese tambien lo mismo en la enfiteusis, buscándose el equilibrio en donde se ha de buscar, como se expresa esto continuamente en la Ley Agraria? En su núm.º 45 se dice, como dejo ya transcrito en el núm.º 89: *tan cierto es, que el equilibrio que puede desearse en esta materia, se esta-*

blece mejor sin leyes que con ellas. En el núm.º 48 estan fuertes los autores en lo mismo, hablando con mayor energía en el 78: en una palabra todo el Informe está lleno de noticias y reglas semejantes ó idénticas con las que he propuesto.

III Con la misma doctrina pues de los señores informantes de la Ley Agraria puedo yo decir: *fuera leyes particulares para Andalucía, para las dos Castillas, para las provincias septentrionales, que corren desde la falda del Pirineo á Portugal:* y en vez de concluir, que ninguna regla general será acertada, sino precediendo un examen para cada territorio, saco la consecuencia contraria para todos los territorios y para todos los tiempos, esto es, *que los andaluces, los castellanos, los de las provincias septentrionales, occidentales, de medio dia y de oriente, que han acreditado en todos tiempos tanto ingenio en todos asuntos, no pueden dejar de tener el regular para saber el precio de las cosas, y formar un contrato tan frecuente entre los hombres, como es el de venta, arrendamiento y compañía.*

112 Valga pues lo que sobre la enfiteusis contiene y casi en cada una de sus paginas nuestra Ley Agraria, aunque para un proyecto diferente del que propongo: valga la oportunidad, de que con una sola regla general para Cataluña y todas las provincias de España, para todos los tiempos y para todas las partes de un contrato, sin perjuicio de ningun particular y con mucha prosperidad del público, pueda aumentarse la poblacion y el cultivo: valga la habilidad, con que los romanos hallaron el medio de dividir una misma cosa en dos, explicando con muchas leyes todo lo perteneciente al dominio útil y todo lo relativo al directo: valga por fin la pia y sabia *ley 28 del tit. 8 part. 5.*

113 Yo ignorándola con una preocupacion, que me parece haber sido comun, me habia lisongeadó ser la conciliacion de opiniones opuestas en cuanto á laudemios y derechos enfiteuticos tan fundada, que en vista de las reglas, que nos dan casi todos los autores, podia dejarse la cantidad del laudemio á los pactos, que voluntariamente hiciesen los contrayentes sobre él y otros derechos enfi-

teuticos : con mucha mayor confianza insisto ahora en lo mismo , viendo que obstaba antes una ley , y hallando otra , que lejos de impedir , lo confirma : no solo hallo una sino dos , y por nueva prueba de todo lo dicho añadido , que cualquiera que cotege las dos leyes 28 y 29 tit. 8 part. 5 con la 2 y 3 del tit. del Código romano *de Iure emphyt.* verá todas las cuatro leyes con la mayor conformidad entre si.

114 Si el modo de discurrir en este escrito se juzgase fundado por S. M. , que Dios guarde , parece que podría con su soberana autoridad mandarse :

1.º que de aqui en adelante , renovandose la observancia de la ley 28 tit. 8 part. 5 sea libre el uso del contrato enfiteutico con los pactos , que acomoden á los contrayentes , sin sugestion á tasa alguna en cuanto á laudemios , ni á otro derecho de él , cumpliendose exactamente por los jueces lo que las partes hubieren contratado :

2.º que del contrato enfiteutico para tener la fuerza , que se le da nuevamente , debe constar en escritura pública :

3º que dicha libertad debe entenderse sin perjuicio de poder llamarse á engaño, ó reclamarse el dolo ó fraude en caso que se hubiere padecido, y sin perjuicio asimismo de la observancia de las leyes, que no quedaren con esta derogadas:

4º que tambien ha de procederse bajo la inteligencia, de que por parte de menores ó de cuerpos, que gocen del derecho de los que realmente lo son, y de cualquiera que sea responsable á otro sin facultad de enagenar, se observen las leyes y estilos establecidos para la validacion de los contratos, sin dejar de citarse el inmediato sucesor con informacion de utilidad, autorizada por el magistrado competente, con intervencion del síndico personero y aprobacion de la respectiva audiencia, chancillería ó consejo:

5º que en cuanto á cuerpos y particulares eclesiásticos se acuda á Su Santidad, informándosele de esta nueva providencia, á fin de que en vista de la grande utilidad, que debe resultar de la misma no solo al estado en general, sino á la clase de los eclesiásticos en particular, los autorice para la celebra-

cion de contratos enfiteuticos con las formalidades y solemnidades, que previene el derecho canonico á los ordinarios, derogandose cualquiera bula, canon ó decreto, que pudiese impedirlo :

6º que todas las dificultades y pleitos, que hubiese sobre algun contrato enfiteutico celebrado antes de la publicacion de la nueva ley, deban decidirse por el derecho establecido anteriormente en la respectiva provincia :

7º que si ocurriese el caso de alguna duda en contratos enfiteuticos, que se hubiesen otorgado ultimamente sin escritura ni pactos particulares ó casos semejantes, que presenten dificultad, se acuda al Soberano por tocar á S. M. la declaracion de cualquiera ley :

8º que los consejos, chancillerías y audiencias manden al cuerpo mas autorizado y sabio de escribanos de su territorio, que digan las diligencias, que tienen prevenidas por ley ó estilos particulares con relacion al contrato enfiteutico, especialmente las que se dirigen á asegurar el reconocimiento en favor

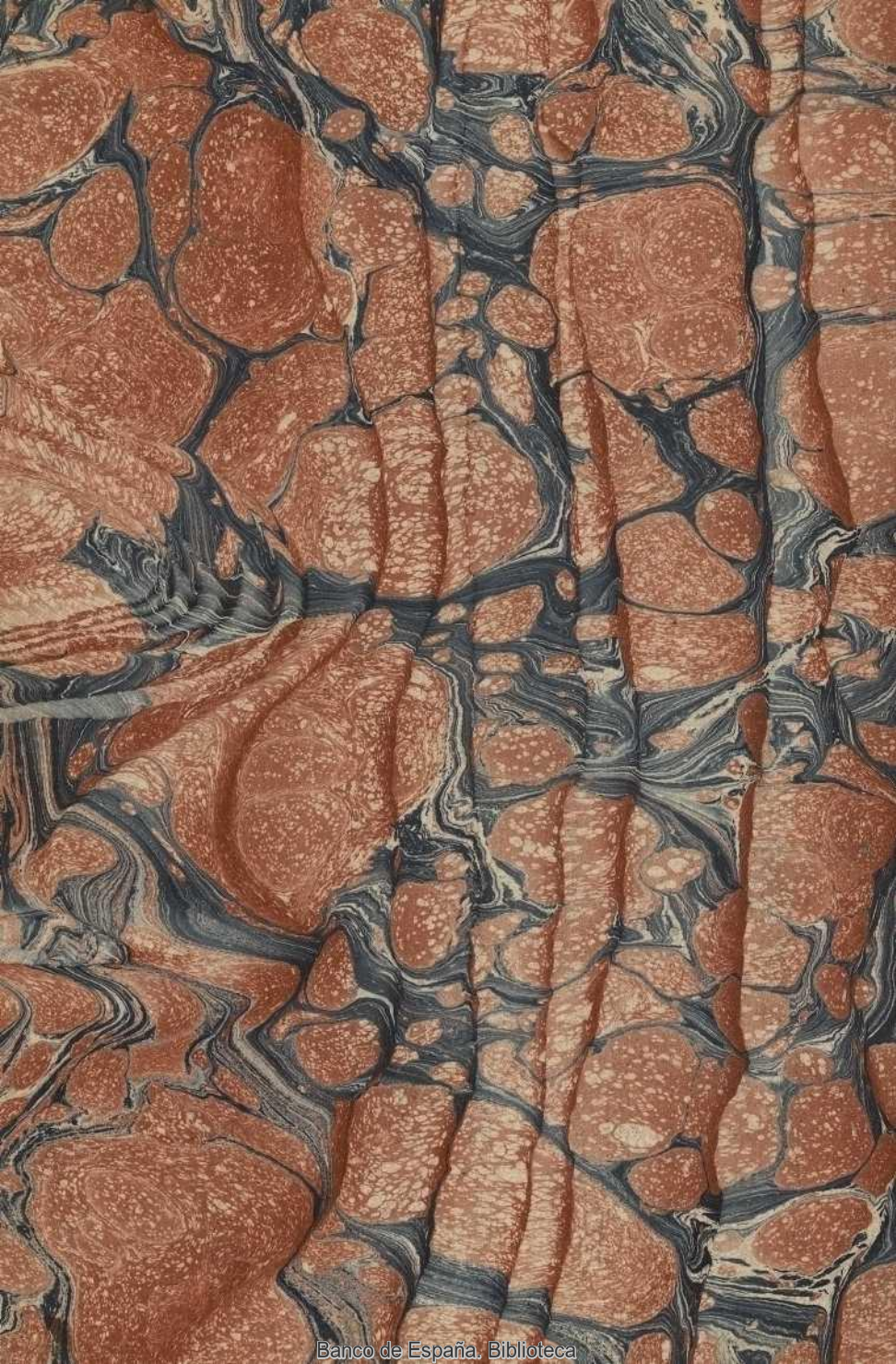
del domino directo , informándose despues por los cuerpos superiores sobre lo que les parezca deberse adoptar como conveniente para el fin:

9º que se encargue particularmente á las jurisdicciones , que mandan , y á los jueces que deciden , el facilitar , promover y adelantar la enfiteusis.

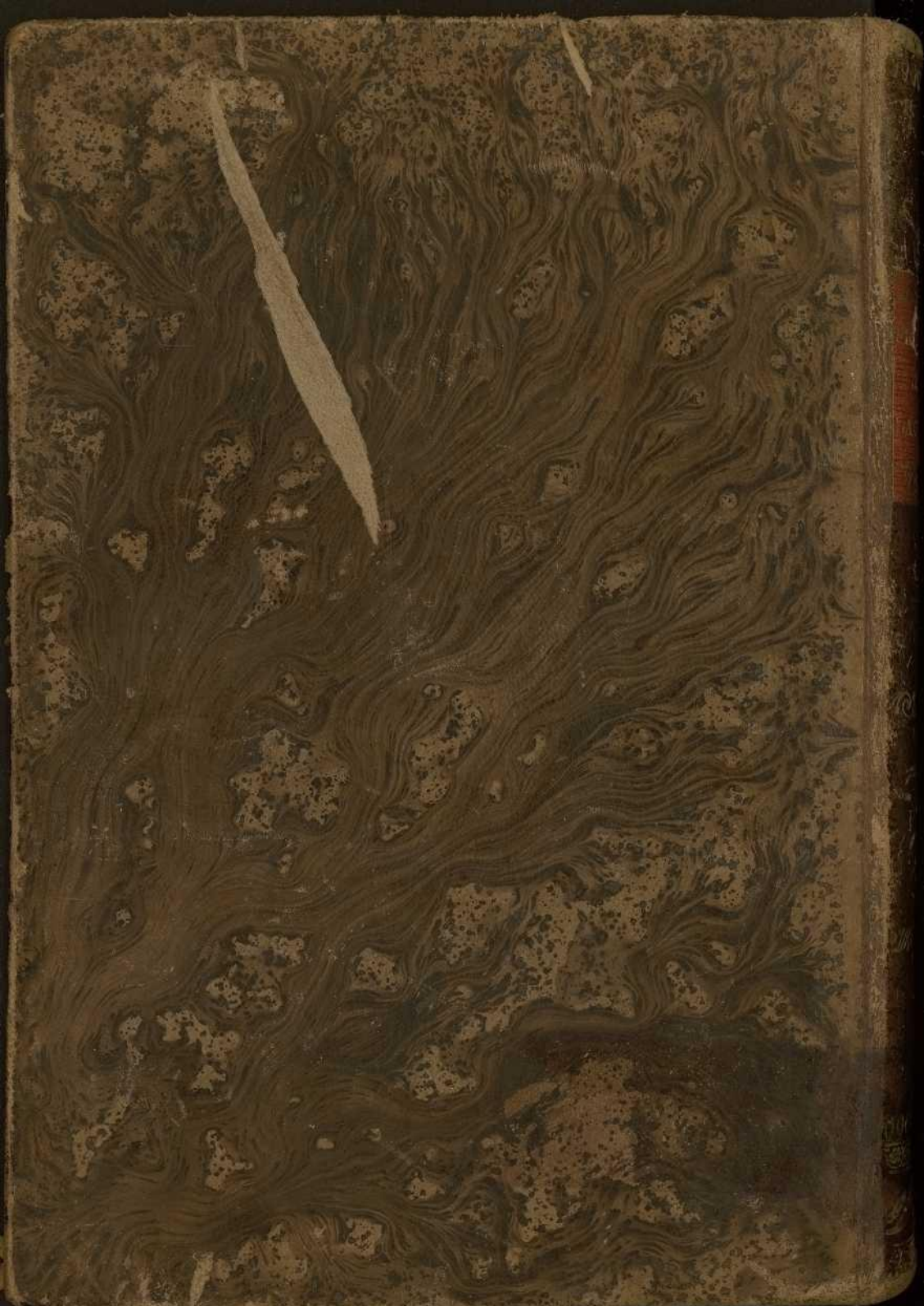
FIN.

1878

El Sr. D. Juan de Dios, conde de ...
por sus meritos y servicios a la patria
fueron de gran utilidad para el Estado
y el Sr. D. Juan de Dios, conde de ...
que no es necesario mencionar a las
particularidades de su vida y de sus
que debieron, el Sr. D. Juan de Dios, conde de ...
hacer la entrega.









REVELA

SOLKE

AUDEMIO

